Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0671/21 der Sitzung des Stadtrates vom 06.10.2021

Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" - Billigung des 2. Entwurfs und erneute öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01
Die Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" in seiner Fassung vom 12.08.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

04
Die Planungsziele werden gegenüber der Änderung des Aufstellungsbeschlusses (DS 1306/17 vom 16.11.2017) geändert. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.500 m² und einem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 680 m² Verkaufsfläche

- Ausschluss von zentrenrelvantem Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Schank- und Speise-wirtschaften, Beherbergungsstätten in den Gewerbegebieten
- Bewältigung der Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung Am Tonberg
- Schaffung von Grünzäsuren zur visuellen Abschirmung nach Norden, zur Wohnbebauung Am Tonberg und in Richtung Osten zur Ostumfahrung Konrad-Adenauer-Straße
- Anbindung an das Haupterschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Straße über einen Anschluss an die Straße "An der Henne"

05
Eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 1 BauGB, ist erst nach Wirksamkeit des Städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Herstellung der Erschließung und die Herstellung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft anzunehmen.

06
Die Stadtverwaltung prüft im weiteren Planungsprozess die Zweckmäßigkeit und Realisierbarkeit einer Absenkung der gesamten Flächen M1 und M2, welche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, um einen zusätzlichen natürlichen Überlauf zu schaffen. Bei Vorliegen eines positiven Prüfergebnisses wird diese Festlegung im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0804/21 der Sitzung des Stadtrates vom 06.10.2021

Ausbaustrategie E-Mobilität - Fuhrparkkonzept fortschreiben

Genaue Fassung:

01
Die Stadtverwaltung hat die Ziele der EU-Richtlinie 2019/1161 zur Beschaffung von Elektromobilität zu berücksichtigen.

02
Die finanziellen Voraussetzungen für den Ausbau der Elektromobilität und Ladeinfrastruktur und die Erreichung der Quote bis 31.12.2025 sind im Rahmen der haushalterischen Möglichkeiten zu schaffen. Die bestehenden Förderprogramme sind dabei zu nutzen.

03
Die Stadtverwaltung prüft die Schaffung von Anreizen für Mitarbeiter im Rahmen der dienstlichen Nutzung Jobticket und Fahrrad (Jobrad), um ÖPNV und Zweiradmobilität stärker zu implementieren.

04
Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren sind bei künftigen Beschaffungen auf alternative Antriebe (Elektro, Hybrid, Wasserstoff, etc.) umzustellen. Ausnahmen sind nur in sachlich begründeten Fällen zulässig

05
Die Stadtverwaltung legt mit der Haushaltsplanung 2022 und Finanzplanung 2022ff. Umstellungsvorschläge bezogen auf die Fahrzeuge des Fuhrparkes vor. Dabei ist das bisherige Fahrzeug mit Antrieb dem zukünftigen Fahrzeug gegenüber zu stellen. Hinderungsgründe bei der Umstellung sind zu begründen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0883/21 der Sitzung des Stadtrates vom 06.10.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe" - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

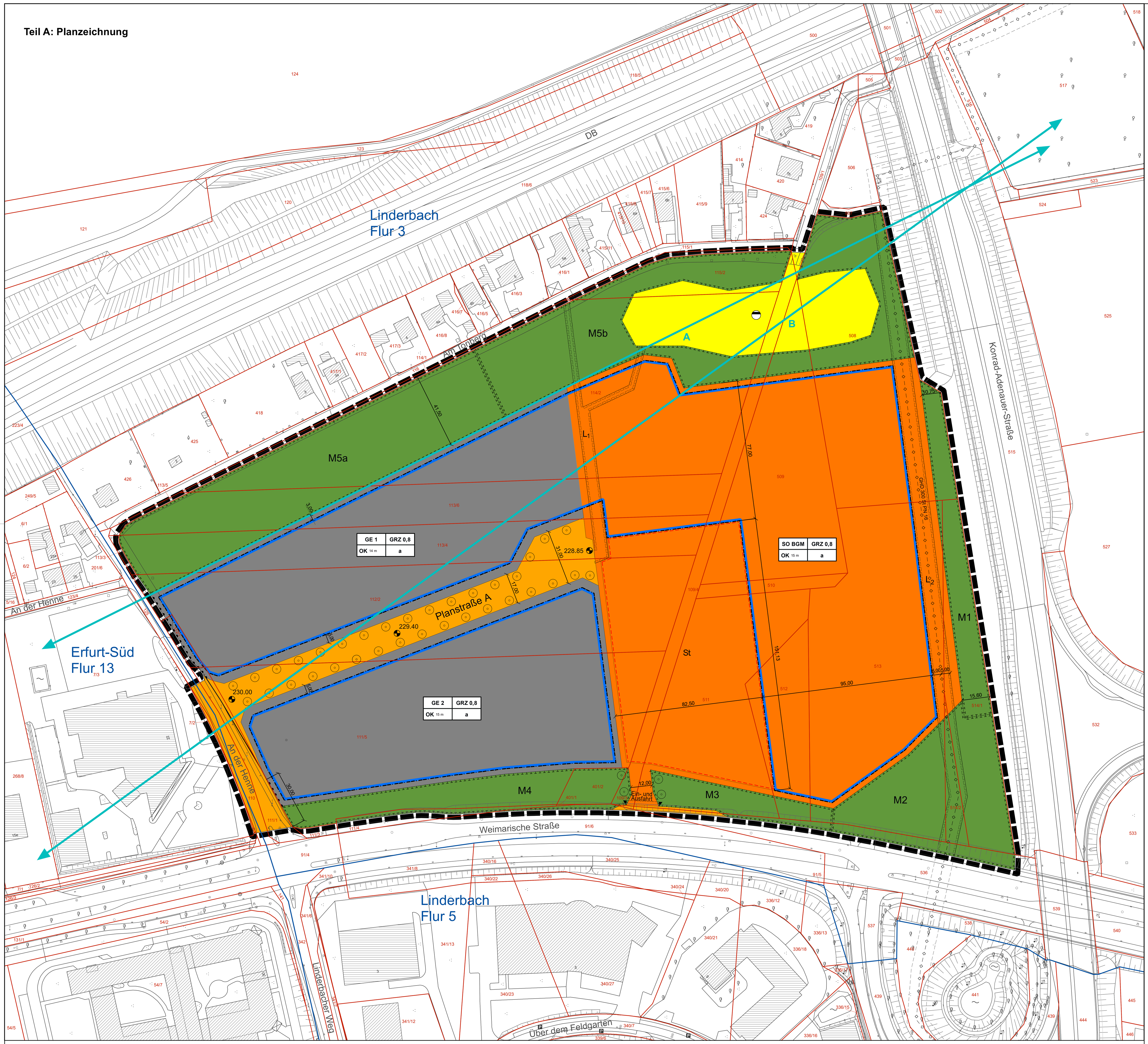
01
Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 9) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV734 "Altonaer Höfe" in seiner Fassung vom 18.08.2021 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und 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

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO BGM — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Bau- und Gartenmarkt

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

OK 15 m — Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter über NHN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)

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

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Abwasserbeseitigungsanlage

Zweckbestimmung:
Abwasser/Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung:
Streuobstwiese — Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1-M4 — Flächen für Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L_1 — Leitungsrecht zu Gunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt

L_2 — Gashochdruckleitung, Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke der Landeshauptstadt Erfurt

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

226.82 — Höhenbezugspunkt in m ü. NHN

8,00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

A B — Darstellung der Sektoren für die richtungsabhängige Geräuschkontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

128/7 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

Zaun

Böschung im Bestand

Verkehrsflächengliederung

Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Maßstabsleiste

0 10 20 30 40 50 Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	**In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird festgesetzt:**	
1.1.1	In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelvant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente: Nahversorgungsrelevante Sortimente: Apothekenwaren, Schnittblumen, Drogeriewaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen / Zeitschriften Zentrenrelevante Sortimente (Sonstige): Anglerartikel, Augenoptik, Bastel- und Künstlerartikel, Bekleidung, Bücher, Campingartikel, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia, Fahrräder und technisches Zubehör, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Zubehör, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sammlerbriefmarken und –münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe, Uhren / Schmuck	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO
1.1.2	Abweichend dazu ist in den Gewerbegebieten Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.3	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.4	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.5	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.6	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art die nicht in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden oder über zulässigerweise anderweitig gewerblich genutzten Flächen wie Lager- oder Stellplätzen angeordnet werden, sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.7	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Im GE2 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.8	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2	**Im Sondergebiet SO-BGM ("Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt") wird festgesetzt:**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**
1.2.1	Das sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt dient der Unterbringung von baulichen Einrichtungen für Bau- und Gartenfachmärkte.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2.2	Zulässig sind Bau- und Gartenfachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 17.498 m² davon je maximal 680 m² nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und mit einer Mindestverkaufsfläche von je 15.000 m².	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2.3	Unter Einhaltung der Festsetzung 1.2.2 sind die folgenden Sortimente mit den folgenden maximalen Verkaufsflächen je Bau- und Gartenfachmarkt zulässig.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente:

Sortiment	max. Verkaufsfläche in m² je Bau- und Gartenfachmarkt
Bekleidung	10
Fahrräder und technisches Zubehör	46
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren	144
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	252
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	264
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/Zeitschriften	10
Schuhe	10
Sportartikel, -kleingeräte	10

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Sortiment	max. Verkaufsfläche in m² je Bau- und Gartenfachmarkt
Bauelemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/ -geräte, Pflanzen/ Samen	16.007
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	137
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	610
Möbel	1.082
Teppiche, Bodenbeläge	827

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.2.4	Die Sortimentsfestsetzungen beziehen sich auf die Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vom 10. April 2019.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2.5	Verkaufsflächen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2.6	In den Bau- und Gartenfachmärkten sind ausnahmsweise untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit maximal 200 m² Nutzfläche zulässig, die der Versorgung der Mitarbeiter und Besucher dienen.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.3	**Lärmkontingentierung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**
1.3.1	Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.	

Fläche	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
	Tag	Nacht
GE 1	60	43
GE 2	62	48
SO BGM	61	45

Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

1.3.2 Für den im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektor A und Richtungssektor B erhöht sich das Emissionskontingent LEK um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Bezugspunkt Rechtswert Hochwert	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB(A) Tag	Nacht
GE 1	A – 64° bis 244°	4435855,286 5649733,862	5	5
GE 2	B – 54° bis 234°	4436123,909 5649864,358		
SO-BGM	A – 64° bis 244°	4435903,119 5649668,905		

Der Bezugspunkt der Kontingentierung für den Richtungssektor sind die Gauss-Krüger-Koordinaten. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn beginnend bei 0° im geographischen Norden.
Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die zeichnerisch festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Die Festsetzung der Oberkante bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägendem Bauteil (z. B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze). Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Bezugsebene der Höhenfestsetzungen ist eine Höhe von 229,40 m über NHN innerhalb der Planstraße A.	§ 18 BauNVO
3	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Längenbeschränkung der Gebäude besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St nicht zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.2	Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
5	**Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
5.1	Je Baugrundstück in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist bei einer Straßenfrontlänge bis 25 m eine Zufahrt, bei einer Straßenfrontlänge über 25 m zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von bis zu 6,0 m zur Planstraße A zulässig.	
6	**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
6.1	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Anlage für die Rückhaltung des Niederschlagswassers der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und des SO BGM, sowie der Planstraße zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 9.4 zu begrünen.	
7	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
7.1	In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von Kaminen sind unzulässig.	
8	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
8.1	In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und dem Sondergebiet SO BGM ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann (z. B. Befestigung mit Drainpflaster, Pflaster mit breiten Fugen). Fußwege und kleinere befestigte Flächen sind in den pflanzenverfügbaren Bereich zu entwässern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.2	Anfallendes Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Linderbach einzuleiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.3	Der bei den Bauvorhaben anfallende Oberboden ist zu sichern, fachgerecht zu lagern und vor der Vernichtung oder Vergeudung bis zum Wiedereinbau zu schützen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.4	Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter befestigten Flächen zu verlegen, so dass die Wurzelbereiche der Bäume nicht beeinträchtigt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.5	Die Wurzelbereiche aller Baumpflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 6 m² von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 15 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.6	Die Dachflächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und dem Sondergebiet SO BGM sind mindestens extensiv mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Substratdicke hat mindestens 10 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten, Dächer von Nebenanlagen gem. § 14 BauGB, freitragende Vordächer und Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 50 cm. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.7	Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M5a und M5b** ist eine Streuobstwiese auf extensiver Wiesenfläche mit Obstbäumen in Mindestqualität HST, STU 12/14 cm und einem Pflanzabstand von 10 m (Rasterpflanzung ca. 10 x 10 m) anzulegen. Es sind ausschließlich Arten gemäß Pflanzenliste 4 in regionaltypischen Sorten zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind unterschiedliche Arten zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.8	Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M1** sind auf 50 % der Flächen heimische, standortgerechte Feldgehölze und Heckenstrukturen mit überwiegendem Strauchanteil zu pflanzen. Es sind unterschiedliche Gehölze gem. Pflanzenliste 2 und 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) je 1,5 m² und 1 Baum je 500 m² Pflanzfläche zu verwenden (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm). Auf den verbleibenden Flächen ist extensives Grünland anzulegen. Baumpflanzungen für Stellplätze, die aus der Festsetzung Nr. 10.2 resultieren sind hinzu zu rechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.9	Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M2** sind heimische, standortgerechte Feldgehölze und Heckenstrukturen mit überwiegendem Baumanteil zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist auf die Fläche östlich der Baubeschränkungszone Gasleitung zu beschränken. Westlich der Baubeschränkungszone können Einzelbäume im Mindestabstand von 20 m verortet werden. Es sind unterschiedliche Gehölze gem. Pflanzenliste 2 und 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) je 2 m² und 1 Baum je 250 m² Pflanzfläche zu verwenden (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm). Auf den verbleibenden Flächen und auf der Fläche der Gashochdruckleitung ist extensives Grünland anzulegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.10	Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M3** und **M4** ist auf 100 % der Gesamtfläche ein trockenes mageres Grünland in extensiver Nutzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist mind. 1 Baum (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm) pro 200 m² Fläche als Einzelbaum oder Baumgruppe entsprechend Pflanzenliste 3 zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
9.1	Im Bebauungsplan festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
9.2	Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm zwischen den Parkplätzen zu pflanzen. Davon sind ausnahmsweise maximal 60 % der zu pflanzenden Bäume innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des SO und der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 nachweisbar.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.3	Innerhalb der Gewerbegebiete ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm zwischen den Parkplätzen zu pflanzen. Eine mengenmäßige Aufteilung an Randflächen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch eine andere strukturiert gestaltete Bepflanzung gewährleistet werden kann.	
9.4	Die Fläche für Abwasserbeseitigungsanlage Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.5	Die Mahd der Grünlandflächen des Regenrückhaltebeckens hat zweimal im Jahr zu erfolgen. Die erste Mahd hat nicht vor dem Monat Juli zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.	
9.6	Entlang der **Planstraße A** ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Baumallee aus insgesamt 34 hochstämmigen Bäumen (Mindestqualität HST, 3xv, STU 20/25 cm) begleitend zum geplanten Gehweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte sind verschiebbar. Der Abstand der Bäume untereinander sollte mindestens 10 m und maximal 15 m betragen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.7	Die nicht überbaubaren Flächen gem. festgesetzter GRZ der GE- und SO- Gebiete sind vollständig zu begrünen. Je 250 m² zu begrünender Fläche ist mind. 1 Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm als Einzelbaum oder Baumgruppe und mind. 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) pro 25 m² Fläche entsprechend Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Für das SO gilt: Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 10.2 werden darauf nicht angerechnet.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus thuringiaca	‚Fastigiata‘ Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Roelvo‘	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde
Ulmus x hollandica	Holländische Ulme
Quercus petraea	Traubeneiche

Pflanzenliste 2 (Sträucher)

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea	(in Sorten) Spiere
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenliste 3 (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 4 (Obstbäume)

Malus domestica	(in Sorten) Apfel
Prunus avium	(in Sorten) Süßkirsche
Prunus cerasus	(in Sorten) Sauerkirsche
Prunus domestica	(in Sorten) Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
Pyrus communis	Birne
Malus sylvestris	Wildapfel (Wildobst)
Sorbus domestica	Speierling (Wildobst)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Wildobst)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
10	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
10.1	Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.2	Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO
10.3	Abweichend davon ist pro Leistungsstätte je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und ein Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet. Für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als 3 Leistungsstätten kann von diesen Maßen ausnahmsweise abgewichen werden, dabei darf eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschritten werden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.4	Abweichend von Festsetzung 11.2 sind im SO BGM innerhalb der Fläche für Stellplätze max. 14 Plakatwände mit einer max. Höhe von 4,30 m und einer max. Breite von 3,70 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.5	Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage zur Kennzeichnung des Einfahrtsbereichs innerhalb der Fläche M4 an der Einfahrt zur Weimarischen Straße zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Breite von 4 m und eine Höhe von 5,10 m nicht überschreiten	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.6	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer Fläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.7	Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal 10 % der gesamten Fassadenflächen eines Gebäudes einnehmen. Fremdwerbung auf den Fensterflächen ist unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.8	Die festgesetzte Oberkante (OK) der hergestellten baulichen Anlagen darf durch diese Werbeanlagen nur ausnahmsweise überschritten werden	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.9	Fahnenmasten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzanlagen zulässig. Auf je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist 1 Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.10	Im SO BGM ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 16 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzanlagen zulässig.	
11	**Dachform und Dachneigung**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
	Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 10° Neigung zulässig	
12	**Einfriedungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.1	Einfriedungen sind ausschließlich als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m bezogen auf die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon bis zu 3,0 m Höhe abgewichen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen zwingend geboten ist. Zäune sind so auszubilden, dass am Boden Öffnungen (z. B. Maschenweiten) von mind. 10 cm in der Höhe und mind. 20 cm in der Breite entstehen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.2	Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen sind mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig und dauerhaft einzugrünen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.3	Die Einfriedung hat an der Straße "An der Henne" 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzustehen und ist entlang der Straßenverkehrsflächen in der Tiefe von 3,0 m gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.4	Einfriedungen zu den seitlichen Baugrundstücksgrenzen sind auf jeweils 2,0 m Breite mit Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO
13	**Abfallbehälter und Wertstoffcontainer**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
	Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder durch andere geeignete Maßnahmen vor der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen. Sie sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	
14	**Stellplätze**	
	Im SO BGM ist die Herstellung von PKW -Stellplätzen auf 1 PKW - Stellplatz je 54 m² Verkaufsfläche beschränkt.	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 i. V. mit § 49 Abs. 1 ThürBO

Teil C: Hinweise

1 Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.), sowie die Erfurter Sortimentsliste nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 in der Fassung vom 10.04.2019, 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.

2 Erdaufschlüsse

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

3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4 Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich 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.
Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers 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, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).
Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

5 Artenschutz

Flächeninanspruchnahme:
Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte vorwiegend auf den Flächen erfolgen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden.
Gehölzrodungen:
Notwendige Gehölzrodungen dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
Minimierung der Außenbeleuchtung:
Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
Vogelschutz:
Gemäß Artenschutzgutachtens werden Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (20 Stück), Nisthilfen für Mehlschwalben (5 x 2 Stück), Nisthilfen für Turmfalken (2 Stück) empfohlen.

6 Grünordnung

Baumschutzsatzung:
Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.
Schutz zu erhaltender Bäume:
Es gilt zu erhaltende Bäume während der Bautätigkeit zu schützen. Es sind entsprechende Bäume durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten:
Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Anstelle der Darstellung und Festsetzung von Ausgleichsflächen wird mit dem Erschließungsträger gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen geschlossen.

7.2 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken des GE1 und werden diesen zugeordnet:
M5a (9.275 m²)

7.3 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken des GE 2 und werden diesen zugeordnet:
M4 (3.445 m²) und anteilig 92 % externe Ausgleichsmaßnahme M3D (7.773 m²)
Die externe Maßnahme M3D erfolgt auf der vertraglich geregelten Fläche von 8.449 m² innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans LOV540. Die Fläche M3D ist dauerhaft zu begrünen. Auf den Flächen ist artenreiches Grünland trocken-warmer Standorte anzulegen. Gemischte Baumpflanzungen sind bis zu einer Pflanzdichte von 2 Stk/500m², entsprechend Artenspektrum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zulässig. Es sind jedoch mind. 20 Stk. Bäume mit einer Mindestqualität von HSt, 3xv. zu pflanzen.

7.4 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken des SO BGM und werden diesen zugeordnet:
M5b (9.272 m²), M1 (2.470 m²), M2 (5.370m²), M3 (1.670m²), anteilig 6 % der externe Ausgleichsmaßnahme M3E (676 m²) und der externe Ausgleichsmaßnahme M3D (6.828 m²)
Die externen Maßnahmen M3D und M3E erfolgen auf den vertraglich geregelten Flächen von 8.449 m² und 6.828 m² innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans LOV540. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Auf den Flächen ist artenreiches Grünland trocken-warmer Standorte anzulegen. Gemischte Baumpflanzungen sind bis zu einer Pflanzdichte von 2 Stk/500 m², entsprechend Artenspektrum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zulässig. Es sind jedoch mind. 20 Stk. Bäume mit einer Mindestqualität von HSt, 3xv. zu pflanzen.

7.5 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Erschließungsstraße und werden dieser zugeordnet:
Begrünung des RRB (5.040 m²) gemäß textlicher Festsetzung 9.4 und 9.5 und Baumallee der Planstraße A (1.245 m²) gemäß textlicher Festsetzung 9.6.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan LIN587 „Gewerbegebiet Linderbach Am Tonberg“

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 17.09.2008 mit Beschluss Nr. 000224/08 ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 24.10.2008, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes LIN587 „Gewerbegebiet Linderbach Am Tonberg“ gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 24.10.2008, ist vom 03.11.2008 bis zum 05.12.2008 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2008 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 15.04.2015 mit Beschluss Nr. 1043/14 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis zum 19.06.2015 öffentlich ausgelegen.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.11.2017 mit Beschluss Nr. 1306/17 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
8. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 15.12.2017, ist vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 durch öffentliche Auslegung des 2.Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
10. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
11. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
12. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
13. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
14. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der 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 Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

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

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 übereinstimmen.

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

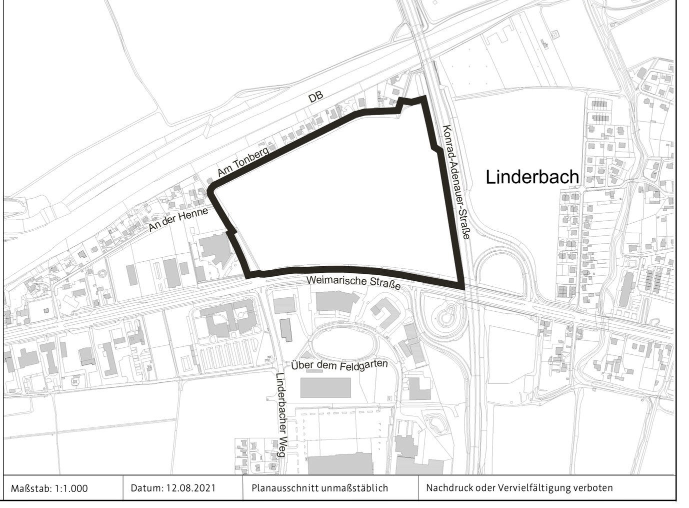
Stand der ALK: 05/2021

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Bebauungsplan LIN587
"Am Tonberg"

2. Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:1.000 | Datum: 12.08.2021 | Planausschnitt unmaßstäblich | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

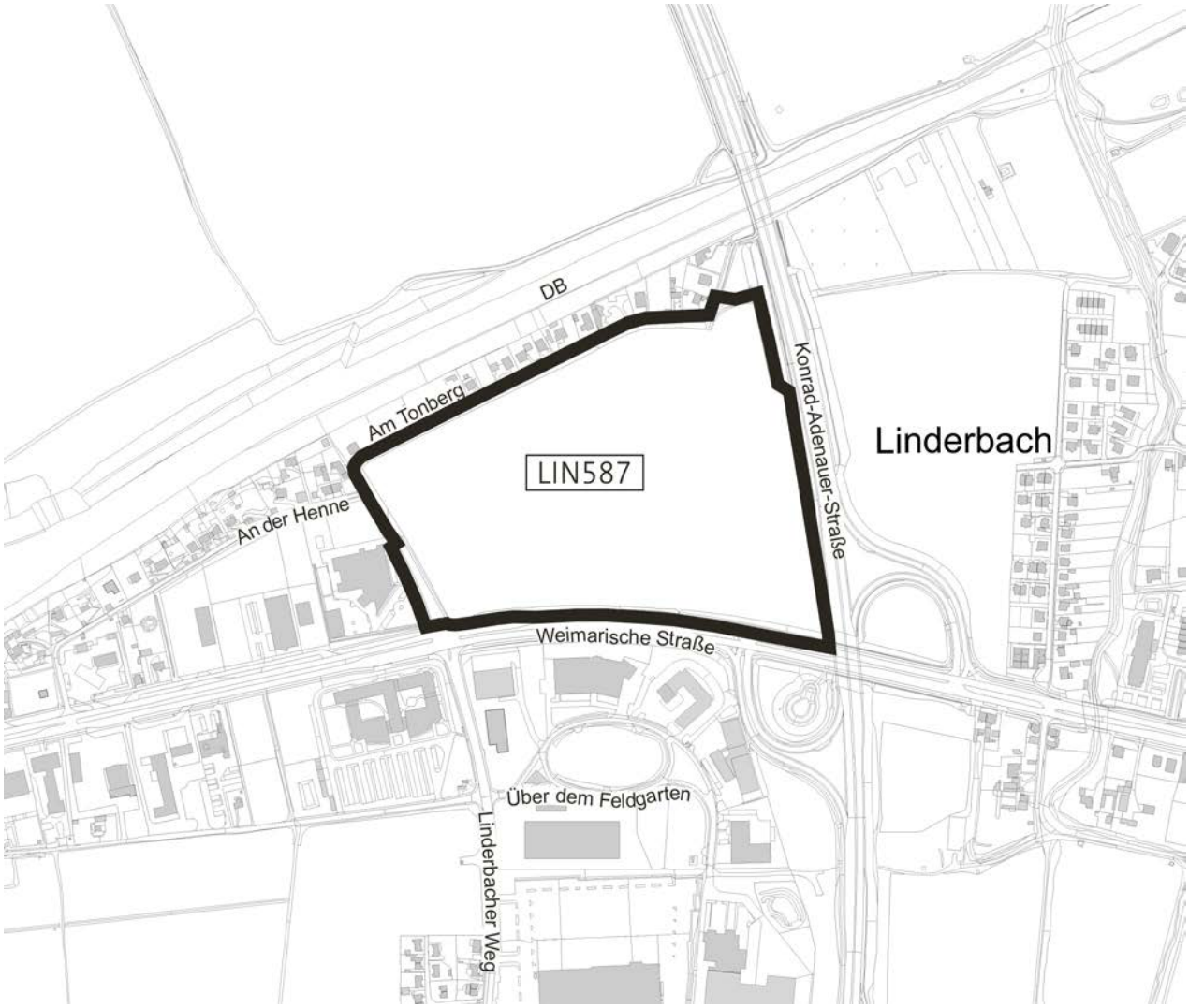
Bebauungsplan

LIN587
"Am Tonberg "

2. Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand: 26.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung 4

1.1 Planerfordernis 4

1.2 Verfahrensablauf 4

1.3 Geltungsbereich 5

1.4 Übergeordnete Planungen 5

1.5 Allgemeine Planungsziele 7

1. 6 Bestandsdarstellung 8

2 Begründung der textlichen Festsetzungen 12

2.1 Art der baulichen Nutzung 12

2.2 Maß der baulichen Nutzung 21

2.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche 22

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 22

2.5 Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 23

2.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 24

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 24

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 25

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 27

2.10 Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen 29

2.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB 29

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter) 31

3 Flächenbilanz 34

4 Folgekosten für die Gemeinde 35

5 Anlagen 36

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Erfurt im Stadtteil Linderbach an der Weimarische Straße, in unmittelbarer Nähe zur Auffahrt zur Konrad- Adenauer-Straße.

Ausgehend von den Nutzungszielen des Flächennutzungsplanes, der beidseits der Weimarischen Straße gewerbliche Bauflächen ausweist, sollte ursprünglich verbindliches Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen für mittlere und kleinere Unternehmen in einer flexibleren Angebotsplanung hergestellt werden.

Zusätzlich besteht der Wunsch einer Bau- und Gartenmarktkette zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes. Innerhalb der Stadt Erfurt bestehen Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment[1]. Daher sollen ca. 5 ha Sondergebietsfläche und ca. 2,2 ha Gewerbefläche entwickelt werden.

Die Weimarische Straße ist eine städtischen Ausfallstraße und Entwicklungsachse der Landeshauptstadt Erfurt. Als die Entwicklungsachse Ost ist sie durch verschieden Gewerbebetriebe geprägt. Die gewerbliche Weiterentwicklung von Flächen an der Weimarische Straße, sowie deren unmittelbare Anbindung an die Ostumfahrung (Konrad-Adenauer-Straße) entsprechen den Entwicklungszielen der Stadtentwicklung.

Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.2 Verfahrensablauf

Im Jahr 2008 trat der vormalige Vorhabenträger des Bebauungsplanes LIN270 und Eigentümer der Flurstücke in der Gemarkung Linderbach, Flur 3, 399/1, 109/4, 111/5,112/2, 113/2, 115, 401/2 an die Stadt Erfurt heran mit dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der wegen fehlendem Durchführungsvertrag schwebend rechtsunwirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan LIN 270 "Servicepark Linderbach" durch die Schaffung von Bauflächen zur Errichtung von ca. 5,1 ha überbaubarer Gewerbefläche sollte ersetzt werden.

Am 24.10.2008 wurde der durch den Stadtrat am 17.09.2008 beschlossene Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss (DS000224/08) im Amtsblatt Nr.19 der Stadt Erfurt bekannt gemacht. Mit gleichem Beschluss erfolgten die Billigung des Vorentwurfes, sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 03.11.2008 bis zum 05.12.2008 aus.

Nach längerer Pause wurde aufgrund bestehender Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment in der Stadt Erfurt von einer Bau- und Gartenmarktkette eine Standortuntersuchung zur Ansiedlung durchgeführt. Aus Sicht des Unternehmens wurde im Ergebnis einer vergleichenden Untersuchung von Alternativstandorten der Standort Am Tonberg favorisiert. Das Unternehmen hat angeboten, auf Teilflächen Ansiedlungsmöglichkeiten für die bislang angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern.

Zur Anpassung der Planungsziele wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" und die Billigung des 2. Vorentwurfes mit erneuter frühzeitiger Bürgerbeteiligung (DS 1306/17) im Stadtrat am 18.10.2017 beschlossen. Die erneute früh-

[1] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, 2017, S.67

zeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planzeichnungen und der Projektbeschreibung von 02.01.2018 bis 02.02.2018 durchgeführt. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden im gleichen Zeitraum beteiligt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes LIN587 „Am Tonberg“ wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße "Am Tonberg"

im Osten: durch die Konrad-Adenauer Straße

im Süden: durch die Weimarische Straße

im Westen: durch die Erschließungsstraße "An der Henne".

Das Bebauungsplangebiet schließt die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 91/6 tlw., 109/1, 109/3, 109/4, 110 tlw., 111/1 tlw., 111/4 tlw., 111/5, 112/1, 112/2, 113/3 tlw., 113/4, 113/5 tlw., 113/6, 114/1 tlw., 114/2, 115/1 tlw., 115/2, 401/1, 401/2, 508, 509, 510, 511 tlw., 512, 513, 514/1, 514/2 tlw., 515 tlw. und 536 tlw. sowie die Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 13, Flurstücke 7/2 und 125 ein.

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 vorliegenden Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Der Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT) stellt das Plangebiet als "Siedlungsfläche Bestand" dar und enthält hierzu keine weiterführenden Festlegungen.

Das Planungsziel einer Siedlungsflächenentwicklung für gewerbliche Nutzungen am Standort LIN 587 „Am Tonberg“ steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramm 2025:

Ziel der Raumordnung ist die Bestimmung Erfurts als Oberzentrum; Grundsätze der Raumordnung sind die Ausweisung eines Entwicklungskorridors entlang der BAB 4 (Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen) sowie die Einstufung des "Innerthüringer Zentralraumes" als "Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen".

In der Stadt Erfurt soll im Rahmen der oberzentralen Funktion neben der Eigenentwicklung eine bauliche Entwicklung über den eigenen Bedarf hinaus erfolgen. Erfurt soll Wachstumsmotor und Impulsgeber für die Entwicklung Thüringens sein. Angestrebt wird die Stärkung Thüringens, insbesondere der Zentralen Orte, im Hinblick auf Infrastrukturausbau und Siedlungsentwicklung.

Mit der Überplanung werden landwirtschaftlichen Flächen genutzt, diese sind jedoch in ihrer Größe und Nutzung unterrepräsentiert. Zusätzlich sind diese gefangen zwischen Gewerbe,

Wohnstandort und den großen Erschließungsstraßen Weimarische Straße und Konrad-Adenauer-Straße.

Das Plangebiet ist durch die Weimarische Straße gut erschlossen, sodass, abgesehen von der inneren Erschließung, keine neuen Verkehrswege geschaffen werden müssen. Die Planung ist ein letzter Baustein der gewerblichen Achse Weimarische Straße, die auch dem Autobahnanschluss Richtung Dresden und Frankfurt dient. Die Planung kann daher als Lückenschluss im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bezeichnet werden.

Das LEP 2025 bestimmt Erfurt als Oberzentrum in dem zentrale Einzelhandelsfunktionen weiterentwickelt werden sollen. In Oberzentren ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß dem Konzentrationsgebot zulässig. Diese Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Die verbrauchernahe Versorgung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen dadurch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Der Planstandort ist auf Grund der Nachbarschaftsnutzungen Verkehrsinfrastruktur, gewerbliche Nutzungen, und Landwirtschaftsflächen als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen, trotz einzelner Wohngebäude unmittelbar nördlich der Straße Am Tonberg. Da das Planvorhaben jedoch keine zentrenrelevanten Kernsortimente aufweist, ist das Integrationsgebot nicht von Belang.[2]

Das Regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) trifft folgende Aussagen: Das Oberzentrum Erfurt nimmt eine überregionale Versorgungsfunktion wahr; dies soll sich in Struktur und Vielfalt des Einzelhandelsangebots ausdrücken. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe maßstabsgerecht zu entwickeln. Die Erhaltung und Stärkung der Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit wird als wesentlicher Aspekt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen gesehen.

Mit der Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für einen Bau- und Gartenmarkt wurde das Vorhaben in Bezug auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung überprüft. Im Ergebnis sind das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgebot eingehalten. Das Integrationsgebot des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments nicht von Belang. In Bezug auf die Empfehlungen des REHK wird ein Moderationsverfahren anberaumt. "Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Planvorhaben mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar ist".[3]

Die genannten Erfordernisse wurden in die bauleitplanerische Abwägung mit entsprechendem Gewicht eingestellt und berücksichtigt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

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, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und Nr. 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

---

[2] siehe auch: Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt vom 26.10.2020 als Anlage der Begründung.

[3] ebd., S. 67

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt.

Für die Flächen des Bau- und Gartenmarktes wird mit dem Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan für die Sondergebietsfläche geändert.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 21.08.2020

1.4.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept und ISEK 2030

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde zur Prüfung des Bedarfs an Gewerbeflächen und den Perspektiven für vorhandene Standorte im Stadtgebiet erstellt. Es diente als Input für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK Erfurt 2030.

Die Konzepte stellen den Geltungsbereich als eine Arrondierung der gewerblich genutzten Achse entlang der Weimarischen Straße dar. Zum Zeitpunkt der Erstellung war die zukünftige Nutzung und die Änderung der Planungsziele zu einer teilweisen Nutzung als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt jedoch noch nicht festgelegt.

1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.500 m² und einem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 680 m² Verkaufsfläche
- Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ausschließlich für dienstleistende und produzierende Gewerbebetriebe auf den verbleibenden Bauflächen
- Ausschluss von zentrenrelvantem Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsstätten in den Gewerbegebieten
- Bewältigung der Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung Am Tonberg
- Schaffung von Grünzäsuren zur visuellen Abschirmung nach Norden zur Wohnbebauung Am Tonberg und in Richtung Osten zur Ostumfahrung Konrad-Adenauer-Straße
- Anbindung an das Haupterschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Straße über einen Anschluss an die Straße "An der Henne"

1.6 Bestandsdarstellung

1.6.1 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt ca. 4 km in östlicher Richtung vom Erfurter Zentrum entfernt. Es liegt an der nord-westlichen Gemarkungsgrenze Linderbachs und wird im Westen durch die Flur 13 der Stadt Erfurt begrenzt. Die Konrad-Adenauer-Straße trennt das Plangebiet von der Ortslage Linderbach.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Digitales Orthophoto, 2021)

Westlich und südlich befinden sich Gewerbegebiete mit kleineren und mittleren Unternehmen, und im Norden begrenzt die Straße "Am Tonberg" mit Einfamilienhäusern und der dahinterliegenden ICE Bahntrasse Erfurt- Leipzig/ Halle das Plangebiet.

1.6.2 Eigentumsverhältnisse/ aktuelle Nutzung

Das Bebauungsplangebiet schließt die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 109/4, 111/5,112/2, 113/3 tlw., 113/4, 113/6, 114/2, 115/2, 401/2 ein, die sich im Eigentum des Erschließungsträgers befinden. Über die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 508, 509, 510, 511, 512 und 513 tlw. bestehen Erbbaurechtsverträge.

Die Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Flurstücke Gemarkung Linderbach, Flur 3, 91/6 tlw., 109/1 tlw., 109/3, 110 tlw., 111/1 tlw., 111/3 tlw., 111/4 tlw. und 112/1 tlw. sind Teile des öffentlichen Straßengrundstücks im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt

Dem Geltungsbereich werden externe Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan LOV540 "Behördenzentrum Am Steigerwald - Neue Landschaften den Baugebieten "zugeordnet". Hierbei handelt es sich um Flächen des Flurstückes 1/10, Flur 9, Gemarkung Erfurt-Süd. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt vertraglich zwischen den Vorhabenträgern und den Eigentümern der Ausgleichsflächen geregelt.

1.6.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in Ost- West- Richtung an der Schnittstelle zwischen der Weimarischen Straße, von Weimar in Richtung Erfurt Zentrum, und in Süd- Nord-Richtung an der Erfurter Osttangente (Konrad-Adenauer-Straße) zur Autobahn A71 von Sangerhausen nach Schweinfurt. Die Weimarische Straße führt dann, als Bundesstraße B7, über die Landesstraße L1056 zur A4 Frankfurt - Dresden.

Der Knotenpunkt Weimarische Straße / An der Henne ist bereits ausgebaut, so dass eine leistungsfähige Anbindung für den Individualverkehr (IV) gewährleistet ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die Straße "An der Henne" und ist hierüber unmittelbar an das Hauptstraßennetz angebunden. Der Knotenpunkt Weimarische Straße / An der Henne ist bereits ausgebaut, dass eine leistungsfähige Anbindung gewährleistet ist. Im Zuge des Straßenbaus der Planstraße ist jedoch eine weitere Ertüchtigung vorgesehen um eine zusätzliche Spur, sowie einen Fußweg aufzunehmen. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet um Teile der Straße "An der Henne" erweitert.

Das Plangebiet ist über die Stadtbusse 51 (Möbisburg - Hochheim- Erfurt- Linderbach- Windischholzhausen), 52 (Erfurt - Linderbach- Niederzimmern) und 234 Erfurt- Linderbach - Mönchenholzhausen sowie den Regionalbus 153 (Erfurt- Linderbach-Klettbach) mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Das Plangebiet ist mit einem gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Weimarischen Straße an das Radwegenetz der Landeshauptstadt Erfurt angebunden.

Zusätzlich ist eine weitere Zufahrt zum Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt geplant, um die Erreichbarkeit des Bau- und Gartenmarktes zu verbessern. Hierzu ist die Planung einer

Rechtsabbiegespur notwendig. Die verkehrstechnischen Planungen zur Ergänzung der äußeren Erschließung werden im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Technische Erschließung

Das Plangebiet ist weitestgehend unerschlossen.

In der Weimarischen Straße und der Straße "An der Henne" verlaufen angrenzend an das Plangebiet keine Anlagen der Trinkwasserversorgung.

Anlagen der Trinkwasserversorgung sind in der Straße "Am Tonberg" vorhanden. Aufgrund der hydraulischen Bedingungen in der Straße "Am Tonberg" (WT 100 GG) können jedoch nur mit zusätzlichem Erweiterungsaufwand Grundstücksanschlüsse hergestellt werden. Eine direkte wasserversorgungstechnische Erschließung kann lt. Thüringer Wasser GmBH nur über eine Versorgungsleitung in der Weimarischen Straße erfolgen.

Schmutzwasserableitung und Regenwasserableitung liegen in der Straße "An der Henne" an. Zur Regenwasserableitung wird zusätzlich ein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Leitungsbestände der Elektroversorgung liegen in der Straße "An der Henne" im westlichen Straßenrand (Gehweg) und auf der nördlichen Seite der Weimarischen Straße.

Der Standort ist mit Gas (Erdgas H) über die Straße "An der Henne" erschlossen.

1.6.4 Umweltsituation

Das Plangebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Der östliche und nördliche Rand weist lineare und kleinflächige Gehölzstrukturen auf. Das den Geltungsbereich umgebende Landschaftsbild ist hauptsächlich durch Gewerbebauten und Verkehrsflächen städtisch, gewerblich geprägt. Auf Grund der inselhaften Lage zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen Konrad-Adenauer-Straße und Weimarische Straße im Osten und Süden, der Bahnlinie im Norden und der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Westen ist dem Gebiet keine besondere Freiraumqualität beizumessen. Ebenso sind innerhalb des Gebietes keine höherwertigen Biotope bekannt. Gleichwohl stellt die geplante gewerbliche Nutzung einen Eingriff dar, der entsprechend den naturschutzrechtlichen Bestimmungen auszugleichen ist.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Festsetzung von Ausgleichsflächen und ein Umweltbericht erstellt.

Artenschutz

Für das Bauleitplanverfahren wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis kann ein Vorkommen von Feldhamstern ausgeschlossen werden. Demnach sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Laut Einschätzung der Gutachter kann eine erneute Zuwanderung ausgeschlossen werden, da die Fläche isoliert liegt und von stark frequentierten Verkehrstrassen umschlossen ist.

Die Beobachtungen von Brutvögeln lassen Rückschlüsse zu, dass der Bereich Siedlung Am Tonberg und die Bahnlinie für den Vogelzug im Frühjahr von Bedeutung sind.

Der Planungsraum besitzt somit Funktionen als Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten, weswegen in den Hinweisen Empfehlungen erfolgten. Zum Teil kann die Funktion als Lebensraum durch Festsetzungen für Bepflanzungen/ Maßnahmenflächen im Bebauungsplan aufgefangen und unterstützt werden.

Unmittelbare Festsetzungen zu Nisthilfen wurden für den Bebauungsplan nicht getroffen, da diese Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB nicht festsetzbar sind. Hier kann nur im Baugenehmigungsverfahren Einfluss genommen werden.

Der Vogelzug in West-Ostrichtung entlang der Siedlung Am Tonberg und der Bahnlinie wird insbesondere unterstützt durch die Entwicklung der Streuobswiese und den geplanten Gehölzstrukturen.

Für das zukünftige Gewerbegebiet selbst ist eine Neuansiedlung von gebäudebewohnenden Arten, wie Hausrotschwanz, Amsel, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotkehlchen sowie weiteren Arten zu prognostizieren. Eine Begrünung mit Gehölzen innerhalb der Baufelder sowie die Anbringung von Nisthilfen für Halbhöhlenbüter (20 Stück), Mehlschwalbe (5 x 2 Stück), Mauersegler (6 Stück) und Turmfalke (2 Stück) wird als unterstützende Maßnahme empfohlen.

Lärmeinwirkungen

Ausgangslage ist eine Lärm vorbelastete Umgebung durch die Bahn im Norden, die Ostumfahrung im Osten, die Weimarische Straße (B7) im Süden und Gewerbe im Westen.

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen an der ICE Bahntrasse Erfurt- Leipzig/ Halle. Es sind hiervon keine störenden Lärmeinwirkungen für das Gewerbegebiet zu erwarten.

Jedoch die nördlich des Plangebietes an der Straße "Am Tonberg" liegenden Einfamilienhäuser genießen einen Schutzanspruch und sind vor Lärmeinwirkungen durch das hinzutretende Gewerbe zu schützen. Hierzu wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Festsetzung von Emissionskontingenten notwendig. Die Ergebnisse mündeten in textliche Festsetzungen zum Lärmschutz.

Altlasten

Innerhalb der Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Aus der historischen Recherche sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastung begründet hätten.

Klima

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung. Bei der Planung ist daher auf eine möglichst geringe Versiegelung und geringe Gebäudehöhen zu achten, damit die Kaltluftströmungen in Richtung Innenstadt nicht beeinträchtigt werden. Daher wurden die Gebäudehöhen auf 15 m OK Gebäudehöhe für das Sondergebiet SOBGM und das Gewerbegebiet GE2 und auf 14 m OK Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet GE1 beschränkt.

2 Begründung der textlichen Festsetzungen

Teil B i. V. m. Teil A der Planzeichnung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes folgend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO entwickelt.

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1: Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Das planerische Konzept der Landeshauptstadt Erfurt für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sieht die Bereitstellung von Flächen für Gewerbetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) vor. Um diesen Gewerbetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen z. T. nur ausnahmsweise zugelassen oder z. T. gänzlich ausgeschlossen werden, die aufgrund Ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können und eine Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe erschweren.

Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, aber auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und/oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen:

Im Übrigen eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit der Gliederung mehrer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander, wovon in diesem Gewerbegebiet Gebrauch gemacht wird. Durch Festsetzungen nach nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Wege einer horizontalen Gliederung bestimmte Nutzungen ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt.

Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel Festsetzung 1.1.1

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel auszuschließen. Es begründet sich im Gewerbeflächenkonzept 2030 der Stadt Erfurt, die Gewerbegebiete von nicht gewerblichen Nutzungen freizuhalten. Das Gewerbegebiet am Tonberg sollte möglichst handwerksorientierte und kleingewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben, Freizeitgewerbe, Gastronomie & Einzelhandel sollte ausgeschlossen bleiben. [4]

Durch Festsetzung 1.1.1. werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die zentrenrelevante Sortimente führen.

[4] DS 2716/15, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, S. 151f.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird durch den teilweisen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann[5].

Die Lage des Plangebiets an der Weimarischen Straße wird durch mehrere Ansiedlungen von Autohäusern, Kfz-Werkstätten und weiteren KFZ-orientierten Gewerbebetrieben vorgeprägt. Im Zuge von Betriebserweiterungen werden von, im Stadtgebiet ansässigen Firmen, vermehrt Flächen für Servicebetriebe in Verbindung mit Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gesucht. Dieser Nachfrage soll im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Der gezielte Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um die Attraktivität der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung abzusichern. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Demnach werden im Geltungsbereich solche Sortimente ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind. Eines Nachweises von schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung nicht.[6]

Zusätzlich ist das, durch den Stadtrat beschlossene, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung der Fortschreibung 2017 (Drucksache Nr. 0705/1), zuletzt geändert durch DS 0705/19 beachtlich. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Mit dem Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente wird dem städtebaulichem Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und der Altstadt als Hauptzentrum verfolgt. Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dient der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt definiert, nach ortsspezifischer und individueller Betrachtung der vorhanden Sortimente, die ortsspezifischer Sortimentsliste, die in den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Definition der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente dargestellt werden. Es können damit solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen und konzeptionell festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung der Fortschreibung 2017 liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.05.2019 im Amtsblatt Nr. 9 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen

[5] Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

[6] Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 495 ff

Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 10.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Sie ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Warsbergstraße 1, 99092 Erfurt. Die hier dargestellte Liste dient ausschließlich der Vorabinformation.

Zentrenrelevante Sortimente Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Schnittblumen Drogeriewaren	Getränke Nahrungs- und Genussmittel Zeitungen / Zeitschriften
(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel Augenoptik Bastel-, und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Campingartikel Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia Fahrräder und technisches Zubehör Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant: Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente:	
Bauelemente, Baustoffe6 Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren / Matratzen7 Büromaschinen14 Elektrogroßgeräte15 Erotikartikel Gartenartikel / -geräte9 Kajaks, Boote und Zubehör	Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Möbel12 Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sportgroßgeräte13

Kamine / Kachelöfen / Heizungen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör10, 11, Motorradbekleidung	Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Ausnahme für Annexhandel Festsetzung 1.1.2

Da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, werden durch die Festsetzung 1.1.1 zukünftig grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sollen im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen gem. Festsetzung 1.1.2 zugelassen werden.

Diese Ausnahmereglung für den so genannten untergeordneten Annexhandel hat sich in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert. Das Merkmal der untergeordneten Verkaufsfläche fußt auf den Begriff der Unterordnung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die angebotenen Waren müssen einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen können, so dass sie ein bloßes „Anhängsel der Hauptnutzung“ sind, die Hauptnutzung also ihre prägende Wirkung verbleibt.

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben Festsetzung 1.1.3

Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind ausgeschlossen, da eine Entwicklung des Gebietes zu einem Bereich mit Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienappartements oder Ferienzimmer städtebaulich aufgrund der allgemeinen planerischen Konzeption für das Gewerbegebiet, wie oben beschrieben, nicht erwünscht ist und anderen geeigneten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben soll.

Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften Festsetzung 1.1.4

Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere, um die Attraktivität der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Dies ist ein städtebaulich motiviertes Ziel.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen und konzeptionell festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität sowie kulturellen und gastronomischen Angeboten in einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft. Die gastronomische Vielfalt in der Innenstadt ist ein notwendiges Element im Wechselspiel von touristischen Attraktionen, Einzelhandel und dem Ruhe- und Freizeitbedürfnis der Besucher der Landeshauptstadt Erfurt und der eigenen Bevölkerung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich bereits diverse Kfz-affine Gastronomie (Drive-Inns) bzw. Betriebe der sog. Erlebnisgastronomie. Durch weitere Ansiedlungen gastronomischer Einrichtungen kann die Zentralität der Altstadt in puncto Gastronomie geschwächt werden, weswegen weitere gastronomische Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN587, auf solche zusätzlichen gastronomischen Betriebe beschränkt werden, die der Gebietsversorgung dienen und keinen Konkurrenzdruck auf die Innenstadt ausüben.

Mittels Einzelfallprüfung wird geprüft, inwieweit die Voraussetzungen für die Erteilung der genannten Ausnahmen gegeben sind.

Ausschluss von Bordellen Festsetzung 1.1.5

Die allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im Plangebiet zum einen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht zum anderen widersprechen sie dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes. Ferner sollen mögliche Spannungen vermieden werden, die aufgrund von Betriebsabläufen auch in der Nacht zu unerwünschten nächtlichen Ruhestörungen in den angrenzenden Wohngebieten führen können.

Ausschluss von Photovoltaikanlagen Festsetzung 1.1.6

Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen z. B. auf Gewerbebauten oder als Testfläche von Forschungs- und Produktionseinrichtungen sind nach der Festsetzung uneingeschränkt zulässig. Gegenstand der Festsetzung sind eigenständige Photovoltaikanlagen.

Mit der Festsetzung soll die Zweckentfremdung gut erschlossener Gewerbeflächen durch ebenerdige flächeneinnehmende Photovoltaikanlagen als Hauptanlagen vermieden werden. Derartige Flächen sind im Stadtgebiet nur beschränkt vermehrbar.

Für Photovoltaikanlagen bestehen im Stadtgebiet anderweitige geeignete Flächenangebote. Diese sind unter anderem in der gesamtstädtischen Untersuchung "Ermittlung geeigneter Brachflächen für eine Freiflächen-PV-Nutzung in Erfurt" unter der Federführung des Umwelt- und Naturschutzamtes erfasst.

Die Doppelnutzung gewerblicher Flächen zum einen zur Ansiedlung eines Betriebes zum anderen zur zusätzlichen Ausnutzung für Photovoltaikanlagen hingegen soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gleichwohl ermöglicht werden.

Ausschluss und Ausnahme für Tankstellen Festsetzung 1.1.7

Aus schon genannten städtebaulichen Gründen zur Charakteristik der Gewerbeflächen und um eine städtebauliche Häufung zu vermeiden, werden die allgemein zulässigen Tankstellen mit Ausnahmevorbehalt im Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wäre bei mehr als einer Tankstelle der Gebietszweck, kleinere und mittlere Gewerbebetriebe anzusiedeln, gefährdet. Darüber hinaus ist bereits eine Vielzahl von Tankstellen in den angrenzenden Plangebieten entlang der Weimarischen Straße vorhanden.

Ein weiterer Ausschlussgrund für Tankstellen im GE 1 ist die gegenüberliegende schutzwürdige Wohnbebauung an der Henne.

Ausschluss von Vergnügungsstätten Festsetzung 1.1.8

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Da diese Nutzungen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind und dem zukünftigen Entwicklungsziel des Gewerbegebietes nicht entsprechen. Ferner sollen mögliche Spannungen in der Nachtzeit vermieden werden.

Aufgrund ihrer nächtlichen Frequenz und der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen in den Gewerbegebieten kann es zu unerwünschten nächtlichen Ruhestörungen aus deren Betriebsabläufen heraus kommen.

Sondergebiet SO-BGM

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.2.1: sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

Das sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt dient der Unterbringung von Bau- und Gartenfachmärkten. Gemäß der Festsetzung 1.2.1 sind Bau- und Gartenfachmärkte mit Stellplatzanlage und Anlieferung, sowie Verkaufsräumen und betrieblichen Werkstätten, z. B. eine Holzwerkstatt für den Zuschnitt des zum Verkauf stehenden Holzes, zulässig. Weiterhin sind Lager-, Verwaltungs-, Sozial- und Technikräume, sowie weitere Nebenräume innerhalb des Sondergebiets zulässig, die dem Bau- und Gartenmarkt zuzuordnen sind.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb von dem Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung, sowie die städtebauliche Entwicklung, im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für Großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2) ist geboten, da sich der zukünftige Standort des Bau- und Gartenmarktes nicht in einem Kerngebiet befindet. Die zukünftige Zweckbestimmung wurde als Bau- und Gartenmarkt festgesetzt, die zulässigen Nutzungen werden mittels Festsetzungen zur Art der Nutzung und differenzierten Regelungen zur Verkaufsfläche, definiert.

Zulässige Verkaufsflächen Festsetzungen 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 und 1.2.5

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist für 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, ab einer Regelvermutungsgrenze von ca. 1.200 m² Geschossfläche die Großflächigkeit anzunehmen und die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Zur Sicherstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und der städtebaulichen Entwicklung wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 17.498 m² durchgeführt. [7]

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand durch das Planvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist mit dem Zielsystem sowie mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar. Zusätzlich wird das gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen vorgesehen Moderationsverfahren durchgeführt.

Für die verträgliche Sortimentsstruktur werden Festsetzungen zu Art und Umfang von Verkaufsflächen, d. h. von sortimentsweisen, maximalen Verkaufsflächenobergrenzen sowie einer Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche, unter Zugrundelegung der Erfurter Sortimentsliste[8] formuliert.

[7] siehe Anlage 3.8

[8] siehe auch Festsetzung 1.1.1

Die zulässige Verkaufsfläche wird durch die textliche Festsetzung 1.2.2 auf 17.498 m² begrenzt. Die Mindestverkaufsfläche der zulässigen Bau- und Gartenmärkte wird mit 15.000 m² festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel gestützt, einen großen Bau- und Gartenmarkt an dieser Stelle unterzubringen. Für Bau- und Gartenmärkte mit Verkaufsflächen unter 15.000 m² Vkfl. standen laut Alternativenprüfung andere Flächen zur Verfügung. Die Entscheidung für den Standort fiel auf Grund der der hohen Flächenverfügbarkeit für einen großen Baumarkt mit Drive-In. Diese Entscheidung traf der Stadtrat mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu vorliegendem Bebauungsplan.

Die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente je Bau- und Gartenmarkt dienen dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Altstadt und Nebenzentrum Magdeburger Allee. Die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente beträgt, in Summe rund 680 m², deutlich weniger als 10 % der geplanten Gesamtverkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes .

Die Festsetzung 1.2.3 dient der Differenzierung der Verkaufsflächenstruktur, die Tabellen benennen die maximal möglichen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente je Bau- und Gartenmarkt. Vor dem Hintergrund saisonaler wie auch langfristiger Veränderungen und Anpassungen der Sortimentsstruktur wurden die im Konzept der Fa. BAUHAUS enthaltenen Verkaufsflächen in der städtebauliche Verträglichkeitsstudie einem Flexibilisierungsansatz /+ 20 % - versehen. Die daraus resultierenden maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind in der Festsetzung dargestellt.

Ein starres Sortimentskonzept ohne Flexibilisierungsansatz würde letztlich nicht den Anforderungen an einen zukunftsfähigen B-Plan entsprechen. Trotz dieses Flexibilisierungsansatzes darf jedoch weder die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes von 17.498 m² noch die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente insgesamt von 680 m² überschritten werden.

Zulässige Schank- und Speisewirtschaft Festsetzung 1.2.6

Als zulässige Nebennutzung wird eine im Eingangsbereich des Baumarkts integrierte Verkaufsstelle für Backwaren mit Café/Bistro bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m² einschließlich Nebenflächen möglich sein. Diese Nutzung ist regelmäßig in Vorbereichen eines Bau- und Gartenmarkts anzutreffen und mit der Hauptnutzung zu vereinbaren.

Lärmkontingentierung, Festsetzungen zum Schallschutz

Textliche Festsetzungen 1.3

Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten werden die ausgehenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches eingeschränkt festgesetzt bzw. kontingentiert.

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und das Sondergebiet SO-BGM werden künftig hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt festgesetzt. Zu diesem Zweck werden die Gebiete gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach den Emissionseigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert. Damit ist eine konfliktfreie Nutzung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen in Nachbarschaft zu den vorhandenen schutzbedürftigen Gebieten (insbesondere der Wohnbauflächen) gewährleistet.

Es werden maximal zulässige Emissionskontingente LEK in dB(A) für die gewerblich genutzten Flächen festgesetzt, deren Einhaltung im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und in Bau- bzw. Betriebsge-

nehmigungen aufgenommen werden. Der Nachweis über die Zulässigkeit von Vorhaben ist auf Grundlage von Formel 6 oder Formel 7 in Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

So kann gewährleistet werden, dass auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenwerter Bebauung eintreten werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose Stand 19.08.2020, Anlage 3.8) erarbeitet. Die Festsetzungen zum Schallschutz dienen den Schutzanforderungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der sonstige Umgebung des Plangebietes.

Gemäß Festsetzung 1.3.1 sind innerhalb des Geltungsbereichs nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung weder am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
	Tag	Nacht
GE 1	60	43
GE 2	62	48
SO	61	45

Für die im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingent LEK um die in der Tabelle dargestellten Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Bezugspunkt Rechtswert Hochwert	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB(A)	
			Tag	Nacht
GE1	A – 64° bis 244°	4435855,286 5649733,862	5	5
GE1	A – 64° bis 244°	4436017,001 5649814,449		
GE2	B – 54° bis 234°	4436123,909 5649864,358		
SO-BGM	A – 64° bis 244°	4435903,119 5649668,905		

Der Bezugspunkt der Kontingentierung für den Richtungssektor sind die Gauss-Krüger-Koordinaten. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn beginnend bei 0° im geographischen Norden. Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

Durch die Festsetzung der Richtungssektoren in Verbindung mit der Kontingentierung der zulässigen Emissionen wird das Plangebiet gem. § 1 Abs. Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gegliedert. Auf diese Weise wird eine verträgliche Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits auf Dauer sichergestellt.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblich genutzten Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern der angrenzenden Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die Einhaltung der maximal zulässige Emissionskontingente (in dB(A)) für die gewerblich genutzten Flächen wird im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde überprüft und muss in Bau- bzw. Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden. So kann langfristig gewährleistet werden, dass auch im Zusammenwirken aller Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenwerter Bebauung eintreten werden.

Die Gliederung des Plangebiets innerhalb der Schallimmissionsschutzprognose resultiert aus der ehemaligen Gliederung des Planungsbüros des Erschließungsträgers. Die Gliederung des Gutachters ist somit nicht als Gliederung vergleichbar mit einem gutachterlichen Ergebnis zu sehen ist, die Unterteilung des Plangebiets in 4 Teilflächen wurde von den Auftraggebern vorgegeben.

Nördlich der Planstraße waren zwei Gewerbegebiete geplant. Im Laufe der Planungen wurden beide Gewerbegebiete, TF 1 und TF 2 in der Schallimmissionsschutzprognose, zu einem Gewerbegebiet (GE 1) zusammengefasst. Aus planerischer Sicht ist die Festsetzung von zwei Teilflächen (TF01 und TF02) im nördlichen Gewerbegebiet (GE 1) nicht notwendig, da der Regelungsinhalt sich nicht unterscheidet.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose wurden für das GE 1 zusammengefasst. Die Zusammenfassung ist unkritisch da sich die Festsetzungen zum Schallschutz für beide Teilgebiete gleichen.

Der Bezugspunkt (Rechtswert; Hochwert) für die Teilfläche 2 wurde nicht festgesetzt, da der Bezugspunkt von Teilfläche 1 auch für Teilfläche 2 funktioniert. Der festgesetzte Bezugspunkt ist lediglich ein Punkt auf dem Richtungssektor A, da beide Teilbereiche auf den festgesetzten Richtungssektor A orientieren kann ein beliebiger Bezugspunkt auf dem Sektor innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans genutzt werden.

Gebietsübergreifende Lärmkontingentierung

Die Festsetzung von Emissionskontingenten hat ihre Ermächtigung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Das Gewerbegebiet ist nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Das setzt voraus, dass es im Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 und § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist alternativ zwischen festgesetzten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet zulässig. Das setzt allerdings einen darauf gerichteten planerischen Willen der Gemeinde voraus, der in geeigneter Weise, z.B. in seiner Begründung zu dokumentieren ist. (vgl. Urteil BVerwG 4. Senat 07.12.2017 4 CN 7/16)

Eine Gliederung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als nicht zweckmäßig verworfen. Der Schutz der schutzwürdigen Nutzungen wird durch die gleichmäßige Lärmkontingentierung in gleiche Weise erzielt.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet zu schutzwürdigen Nutzungen (An der Henne) war es nicht sinnvoll, einen Teilbereich ohne Emissionskontingente festzusetzen und damit in einem Teilbereich ohne Einschränkung jeden nach § 8 und § 9 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen.

Mit dem einheitlich abgesenkten Lärmkontingent kann die angestrebte gewerbliche Nutzung, sowie des Sondergebiets auf allen Flächen gleichmäßig gewährleistet werden, was der städtebaulichen Konzeption der Stadt entspricht.

Es wird deshalb von der Zulässigkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Mit der Billigung der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert der Stadtrat seinen Willen, eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da in der Landeshauptstadt Erfurt eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit Gewerbegebietsfestsetzungen in Kraft getreten ist, die im Sinne der Anforderungen entweder verschieden hohe Lärmkontingente festsetzen und/oder keine Lärmkontingentierung vornehmen.

Folgende Bebauungspläne im Stadtgebiet sind ohne Lärmkontingentierung:

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO:

- EFS034 Weimarische Straße Teilgebiet 2
- HOS527 Nordwestlich der Bunsenstraße
- HOS536 Gewerbegebiet Hugo-John-Straße
- HOS597 Gewerbegebiet Schwerborner Straße
- ILV534 Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße
- JOV569 Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße
- JOV592 Eugen-Richter-Straße/Ladestraße
- LIA278 Auf der großen Mühle/Hinter den Wänden
- VIE342 und VIE343 Vor den Streichteichen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

und der maximalen Höhe (OK max) in der Planzeichnung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe (OK max) in der Planzeichnung bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 und das sonstige Sondergebiet SO-BGM werden mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 die zulässigen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Überschreitungen sind durch den § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

Höhe der Gebäude

Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude (OK max) i. V. m textlicher Festsetzung 2.1

Die Höhe der Gebäude (OK max.) wird für die Gewerbegebiete GE 1 auf max. 14 m, das GE 2 auf max. 15 m und das SO BGM max. 15 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist aus klimatischen Gründen ist begrenzt. Kaltluftbahnen in die Stadt hinein, die die Stadt mit Frischluft versorgen, würden durch eine höhere Bebauung blockiert.

Die Festsetzung einer Oberkante bezieht sich auf das höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägende Bauteil (z. B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze). technische Aufbauten in untergeordneter Dimension (wie Antenne und Schornsteine) können darüber hinausragen.

Als Bezugshöhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Planstraße A festgesetzt. Diese beginnt an der Henne und ist auf einer Höhe von 230,00 NHN geplant. Die Planstraße A endet innerhalb des Wendekreises auf einer geplanten Höhe von 228,85 NHN.

2.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) mit zulässigen Gebäudelängen größer als 50 m festgesetzt, um zeitgemäßen Gewerbebauten und Ihren Flächenansprüchen Rechnung tragen zu können. Der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Die einzelnen Baufelder der Gewerbegebiete GE 1 Und GE 2 sind zur maximalen Flächenausnutzung und -aufteilung großflächig bis auf 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten festgesetzt. Zu den Ausgleichs- und Pflanzflächen werden ausreichende Abstände für die Wurzelentwicklung der zu pflanzenden Bäume geplant.

Innerhalb des SO BGM ist ein Baufeld für den Bau- und Gartenmarkt und eine Fläche für die zugehörigen Stellplätze festgesetzt. Das Baufeld ermöglicht die Verwirklichung des aktuellen Entwurfs zur Errichtung des Bau- und Gartenmarktes.

Das Baufeld liegt so, dass die Stellplatzanlage an der Weimarischen Straße liegt. Das Gebäude bildet den Abschluss des Geltungsbereichs in nord-östlicher Richtung. Ein Teil des zukünftigen Bau- und Gartenmarktes schirmt die Wohnhäuser von der Stellplatzanlage ab.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St nicht zulässig, damit wie schon bei den Nebenanlagen, wirksame Grünflächenanteile im Plangebiet erhalten bleiben.

Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, damit wirksame Grünflächenanteile im Plangebiet erhalten bleiben. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen zulässig, da dort Nebenanlagen in Sinne des Betriebs des Bau- und Gartenmarktes geplant sind. Dazu gehören Überdachungen für Einkaufswagen und Präsentationsflächen, z. B. für Gartenschuppen, sofern diese die maximale Verkaufsfläche von 17.489 m² nicht überschreiten.

2.5 Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 5.1

Laut Festsetzung 5.1 sind je Baugrundstück bei einer Straßenfrontlänge bis 25 m eine Zufahrt und bei einer Straßenfrontlänge über 25 m zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von bis zu 6,0 m zur Planstraße A zulässig. Die Festsetzung dient einer weitestgehend einheitlichen Gestaltung eines geschlossenen Straßenraumes, der nicht durch zu viele Zufahrten zergliedert wird.

Die Grundstückserschließung soll überwiegend über einen gebietsinterne Erschließungsstich, die Planstraße A, hergestellt werden. Durch zeichnerische Festsetzung "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" soll verhindert werden, dass die Straßen "An der Henne" und "Am Tonberg" zur Grundstückserschließung genutzt werden können.

Für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt ist an der Weimarischen Straße eine weitere Zufahrt möglich. Diese kann nur über die rechte Spur der Weimarischen Straße aus östlicher Richtung kommend eingefahren werden und in Richtung Innenstadt, westlich, ausgefahren werden. Diese zusätzliche Zufahrt verbessert die Erreichbarkeit der östlichen Gewerbeflächen. Die Verkehrswirksamkeit des Knotenpunktes ist laut der Verkehrstechnischen Untersuchung mit 1.220 Kfz/24 h bzw. 110 Kfz/h und 80 Rad/24 h gegeben. Die Zweckmäßigkeit des neuen Knotenpunktes „Zufahrt Gewerbe" (Teilknotenpunkt auf der Nordseite der Weimarischen Straße) ist somit nachgewiesen.

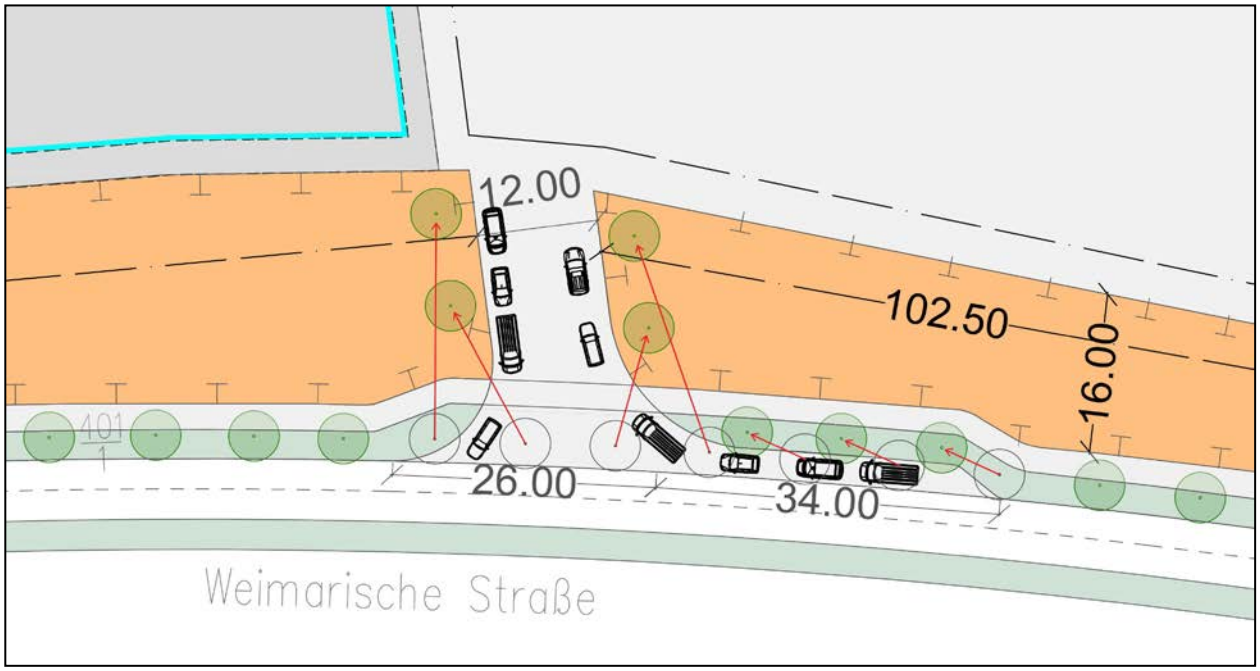


Abbildung 3: Planungsskizze Ein- und Ausfahrt mit Abbiegespur (ohne Maßstab)

Um die Verkehrsqualität an der folgenden Ampelkreuzung, An der Henne, nicht zu beeinträchtigen ist die Planung und Herstellung eines Teilknotenpunktes. Dieser wird einseitig nur auf der Nordseite mit entsprechenden Fahrbeziehungen (ohne Mittelstreifenüberfahrten, also nur rechts rein/rechts raus) ausgebildet.

Durch die neue Zu- und Ausfahrt wird die Verkehrssicherheit des parallel geführten Radverkehrs beeinträchtigt. Die Verkehrstechnische Untersuchung empfiehlt eine Signalisierung der Einmündung und Einbeziehung in die LSA-Koordinierung der Weimarischen Straße um eine hohe Verkehrssicherheit für den Kfz- und Radverkehr zu erreichen.

Die Planungen der Abbiegespur erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Detailplanung werden die genaue Lage und Ausbildung des Teilknotenpunktes sowie die verkehrstechnische Ausrüstung festgelegt. Die Planung des Teilknotenpunktes wird innerhalb des städtebaulichen Vertrags mit dem Erschließungsträger festgelegt

Zusätzlich sind vorhandene Straßenbäume betroffen, diese sollen umgepflanzt werden. Die Umpflanzung der Bäume und die erforderliche 10-jährige Nachsorge werden Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB.

2.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 6.1

Innerhalb der Fläche für Abwasserbeseitigung ist eine Anlage für die Regenrückhaltung des Niederschlagswassers der Gewerbegebiete GE1 und GE2 zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist als technisches Bauwerk anzulegen und entsprechend textlicher Festsetzungen 9.4 und 9.5 zu begrünen.

Zur Entsorgung des Regenwassers in den Linderbach ist ein Regenrückhaltebecken notwendig. Dieses soll ein technische Bauwerk werden und gleichzeitig dem Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt dienen. Daher ist es in die Bilanzierung eingegangen. Zur Einbindung in den Landschaftsraum soll es naturnah gestaltet werden.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 7.1

Gemäß Festsetzung 7.1 ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe in Feuerungsanlagen nicht zulässig. Dies schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr.12 der BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) ein.

Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung, die große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Zufuhr kalter unbelasteter Luftmassen in das tiefer gelegene Erfurter Stadtgebiet hat. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sodass nennenswerte Schadstoffeinträge in die unbelasteten Kaltluftströme unterbunden werden.

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM_{10} - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO_2-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmevorbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

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

Für den Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg“ wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Maßgeblich für den vorliegenden Grünordnungsplan sind das Artenschutzgutachten, die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt.

Die diesbezüglichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden weitestgehend übernommen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wird nicht vollkommen im Plangebiet erzielt, daher werden externe Flächen, die mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplanes LOV540 "Behördenzentrum am Steiger - Neue Landschaft" als Maßnahmenflächen M3D und M3E festgesetzt werden, einbezogen.

Die Maßnahme beinhaltet die Entwicklung einer kräuterreichen Wiese einschließlich der Pflanzung von Laubbäumen auf einer bereits entsiegelten Fläche im Übergangsbereich zum Steigerwald. Die Verträge zur Bindung des Vorhabenträgers an die Maßnahmen liegen der Stadtverwaltung vor (siehe auch Punkt 2.10).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell die Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M4, M5a und M5b sowie eine Baumallee in der Planstraße und eine Dachbegrünung für die Gewerbebauten bilanziert und festgesetzt.

Mit der Grüngestaltung aus den Maßnahmen M1 bis M4, sowie M5a und M5b (Streuobstwiese) sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Fortführung der bisherigen Gestaltung des straßenbegleitenden Grüns entlang der "Weimarischen Straße"
- Eingrünung zur Abschirmung der Wohnbebauung "Am Tonberg" Im Norden des Plangebietes
- Schaffung eines eingrünenden Übergangs zur Ostumfahrung mit Regenrückhaltebecken
- Grüngestaltung des Gewerbegebietes selbst.

Zur Anlage der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind am Ende des Grünordnungsplans Maßnahmenblätter angehangen. Die Bezeichnungen der Maßnahmen unterscheiden sich von den festgesetzten Flächen. Die festgesetzte Flächen M5a und M5b werden im GOP als Maßnahme M10 geführt, die Flächen M1, M2, M3 und M4 sind im GOP als Maßnahmen M11, M12, M13 und M14 erläutert.

Textliche Festsetzung 8.1

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sollen Wege und befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen, d. h. aus versickerungsfähigen Materialien, hergestellt und in den pflanzenverfügbaren Bereich entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann so über den Boden langsam zur Versickerung gebracht werden und steht somit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Wasserdurchlässige Beläge können Schotterflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben, Rasenfugenpflaster oder auch Pflasterflächen mit offenen Fugen sein. Der Grad an vollflächiger Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

Textliche Festsetzung 8.2

Anfallendes Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Linderbach einzuleiten. Dafür werden technische Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung erforderlich, die nach Möglichkeit bevorzugt innerhalb der Planstraße A anzuordnen sind. Der auf diese Weise nicht zu drosselnde Niederschlagswasserabfluss ist in einem offenen naturnahen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

Textliche Festsetzung 8.3

Da mit der Realisierung der Bauvorhaben der Boden unwiederbringlich zerstört würde, ist der Oberboden aus Gründen der Eingriffsminimierung in nutzbarem Zustand zu sichern, fachgerecht zu lagern (gemäß BBodSchG) und vor der Vernichtung oder Vergeudung bis zum Wiedereinbau zu schützen. Der Grad der Versiegelung ist auf das notwenige Maß zu reduzieren.

Textliche Festsetzung 8.4 und zeichnerische Festsetzung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter befestigten Flächen zu verlegen. Ausnahmen bilden die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten. Innerhalb der Leitungsfläche L_1 werden Leitungsrechte zu Gunsten des Entwässerungsbetriebs der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt. Innerhalb der Fläche L_2 befinden sich eine Gashochdruckleitung und der zugehörige Schutzstreifen. Diese Flächen sind frei von Gehölzen zu halten, um erforderliche Wartungen und ggf. Havarieschäden zu ermöglichen.

Textliche Festsetzung 8.5

Die Wurzelbereiche aller Baumpflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 6 m^2 von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 15 m^3 bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate verbessert. Ein oberirdisch nicht umsetzbarer Flächenbedarf für Baumscheiben, ist durch unterirdische Wurzelkammersysteme auszugleichen.

Textliche Festsetzung 8.6

Sämtliche Dachflächen des neu gebauten Gewerbegebietes werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Dachbegrünungen haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen. Kleinere Regenereignisse können komplett gespeichert und anschließend durch Verdunstung der Luft wieder zugeführt werden. Starkregenereignisse, die nicht vollständig gespeichert werden können, fließen zeitverzögert in die Entwässerungsanlage ab. Die begrünten Dachflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes in die Umgebung bei und haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Textliche Festsetzung 8.7 und zeichnerische Festsetzung **M5a und M5b**

Im Norden des Bebauungsgebietes wird eine extensive Wiesenfläche angelegt, auf die heimische Streuobstbäume im Raster von 10 x 10m blockhaft gepflanzt werden. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Die Baumpflanzungen werden als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und tragen aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bo-

denfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Mit Leitungs-, bzw. Fahr- und Wegerecht belegte Flächen dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

Textliche Festsetzung 8.8 und zeichnerische Festsetzung M1

Vorgesehen ist die Pflanzung verschiedener, heimischer Sträucher zur äußeren Eingrünung des Plangebietes. Die Heckenstrukturen dienen neben einer optischen Abschirmung der Fläche auch der Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen(neue Biotopstrukturen) für verschiedene Tierarten. Es werden Teillebensräume einer artenreichen Fauna und Flora geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Textliche Festsetzung 8.9 und zeichnerische Festsetzung M2 Laubbäume, Baumgruppen

Vorgesehen ist die Pflanzung verschiedener, heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher zur äußeren Eingrünung des Plangebietes. Die Heckenstrukturen dienen neben einer optischen Abschirmung der Fläche auch der Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen (neue Biotopstrukturen) für verschiedene Tierarten. Es werden Teillebensräume einer artenreichen Fauna und Flora geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Textliche Festsetzung 8.10 und zeichnerische Festsetzung M3 und M4

Auf der Fläche erfolgt die lockere Pflanzung von Feldhecke, überwiegend Sträucher, weniger als 5m Höhe Die Maßnahme dient der äußeren Eingrünung des Plangebietes mittels Pflanzung heimischer Sträucher. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Die Strauchpflanzungen werden als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und tragen aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Die Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei und grenzen das Plangebiet von den anliegenden Straßen (Weimarische Straße und Konrad-Adenauer-Straße) ab. Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate aufgewertet. Zudem wird die vorhanden Böschung durch die Festsetzung der Grünfläche erhalten, bauliche Eingriffe sind nicht möglich.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung 9.1:

Im Bebauungsplan festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese zu ersetzen.

Die Festsetzung dient dem Schutz und langfristigen Erhalt gepflanzter Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen.

Zu den textlichen Festsetzungen 9.2 und 9.3:

Die Gestaltung der Stellplatzanlagen innerhalb der Gewebegebiete und des Sondergebiets BGM durch Bäume bezweckt ein gestaltetes durchgrüntes ansprechendes Umfeld. Strukturierte Baumpflanzungen erhöhen die Aufenthaltsqualität sowie die Naturnähe bebauter Gebiete.

Vorgesehen ist die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die Maßnahme dient vorwiegend zur Gestaltung der Fläche, stellt aber auch die Beschattung der Parkflächen sicher. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert, ein Klimaelement mit Lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen. Ein oberirdisch nicht umsetzbarer Flächenbedarf für Baumscheiben, ist durch unterirdische Wurzelkammersysteme auszugleichen (siehe auch Maßnahmeblatt 16 im GOP).

Zu der textlichen Festsetzungen 9.4, 9.5 und zeichnerische Festsetzung RRB

Bei der Plandarstellung der Fläche handelt es sich insgesamt um 5050,00 m². Diese Fläche ist im Bebauungsplan als techn. Becken, als Versorgungsanlage festgesetzt. Das RRB liegt am tiefsten Punkt des Plangebiets, die Wasserableitung ist bis zum Linderbach über abfallende Gelände geplant.

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken wird als technisches Bauwerk definiert. Die Grundform ist organisch mit gleichbleibender Böschungsneigung zu gestalten. Da noch nicht genau festgelegt werden kann, wie sich die Ausformung/Modellierung des Beckens gestaltet, ist die in den GOP Unterlagen eingezeichnete und in der Planzeichnung festgesetzte Fläche egalisiert (veränderbar/verallgemeinert) zu betrachten.

Das Regenwasserrückhaltebecken wird im Zuge der Erschließungsplanung mitgeplant. Diese Planungen werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und innerhalb des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geregelt. Die Vorberechnung zur Bemessung des Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 ist dem Bebauungsplan als Anlage 3.6 beigefügt.

Das Gesamte Bauwerk ist so einzuzäunen, dass es für kleinere Tierarten (Maus, Hamster, Frosch) kein Hindernis darstellt. Das zeitweise wasserhaltende Becken wird als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und trägt aktiv zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert.

Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M17, M18 und M19 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

Textliche Festsetzung 9.6 und zeichnerische Festsetzungen entlang der Planstraße

Entlang der Planstraße ist die Pflanzung einer Baumallee aus Hochstämmen vorgesehen. Es sind 34 hochstämmigen (Mindestqualität HST, STU 20/25) Gehölze entsprechend Pflanzliste 1 begleitend zum geplanten Gehweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind im Abstand von mindestens 10m, maximal jedoch im Bereich von Ausfahrten von 15m zu pflanzen.

Die Maßnahme dient vorwiegend zur Gestaltung der Fläche, stellt aber auch eine Bereicherung für verschiedene Tierarten dar. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert, ein Klimaelement mit Lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen.

Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M15 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

Zeichnerische Festsetzungen entlang der Ein- und Ausfahrt

Für die Anlage der Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet ist außerhalb des Geltungsbereichs eine Ausfädelspur geplant. Bei Errichtung der Spur sind sieben Straßenbäume entlang der Weimarischen Straße betroffen.

Drei Bäume können voraussichtlich parallel zum Straßenverlauf versetzt werden, diese befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Vier Bäume werden im Geltungsbereich, an die Zufahrt innerhalb der Maßnahmeflächen M3 und M4, versetzt.

Diese Baumpflanzungen sind nicht auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.10 zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

Textliche Festsetzung 9.7

Die Festsetzung dient der weitest gehenden Begrünung des Geltungsbereiches auf Flächen, die nicht der Versiegelung dienen. Dies dient der Entwicklung der Biotopvielfalt im Geltungsbereich. Das Maßnahmenblatt mit den Maßnahmennummern M17, M18 und M19 im Grünordnungsplan ist zu beachten.

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

Textliche Festsetzung 10 - Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größe sowie der Beschränkung der Anzahl der Anlagen der Fremdwerbung je Baugrundstück soll eine unerwünschte Häufung und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Werbung vermieden werden.

Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig, da sie zu Irritationen im Straßenverkehr führen können und zu Störungen im Umfeld ggf. auf angrenzende Ortsteile und deren Wohnbebauung beitragen. Sie werden, um dies zu vermeiden ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Der Lage nach sollen sich die freistehenden Werbeanlagen zu der internen Erschließungsstraße Planstraße A im GE orientieren. Um Eigenwerbung im Zufahrtsbereich eines Baugrundstücks zu ermöglichen, wird hier eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die zulässige Breite von maximal 1,50 m und die maximale Höhe von 5, 00 m der genannten Ausnahme kann für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als drei Leistungsstätten überschritten werden. Die maximale Höhe für Sammelwerbestätten beträgt 7,00 m.

Insgesamt wird Eigenwerbung in Abhängigkeit zur Größe des Baugrundstücks bzw. der Frontlänge gegenüber der Fremdwerbung begünstigt.

Zusätzliche Hinweisschilder die auf Zufahrten und Ladebereiche hinweisen sind zulässig.

An den Fassaden soll die Werbung auf Eigenwerbung beschränkt bleiben. Durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe kann im Ausnahmefall eine ausreichende Fernwirkung durch Werbung erzielt werden, ohne dass von einer unerwünschten Häufung auszugehen ist.

Um eine städtebauliche Häufung von Werbepylonen zu vermeiden, ist nur im sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt innerhalb der Baugrenzen bzw. der Fläche für Stellplätze ein

Werbepylon zulässig. Die maximale Höhe des Pylonen ist auf 16 m festgesetzt, um gegenüber der festgesetzten maximalen Oberkante für geplante Gebäude einen kleinen Spielraum bieten zu können. Eine Erhöhung der Höhe des Pylonen ist auf Grund der einhergehenden Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht gewünscht.

Für Fahnenmasten wird als ebenfalls freistehender Werbeanlage der Eigen- oder Fremdwerbung hinsichtlich der Höhe und Stellung von Fahnenmasten im Verbund eine gesonderte Festsetzung getroffen. Wobei sich jedoch die zulässige Anzahl der Werbeanlagen insgesamt nicht erhöhen darf, um auch hier einer unnötigen Häufung von Werbeanlagen entgegen zu wirken.

Textliche Festsetzung 11 - Dachform

Im Gewerbegebiet sind gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 12 Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 10° Neigung, zulässig.

Die Festsetzung dient der Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes. Die Dachform ist als Flachdach bzw. flach geneigte Dächer bis 10 ° festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der die Umgebung prägenden Dachformen für Gewerbebauten aufgenommen.

Textliche Festsetzung 12 - Einfriedungen

Die Festsetzungen sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsbildes, der Einfügung der Einfriedungen in das Stadtgebiet und einer Durchgrünung der Straßenräume erforderlich. Ausnahmen sind aus Sicherheitsgründen sind möglich. Die Begrünung kann innerhalb der in den grünordnerischen Festsetzungen zu erbringenden Begrünung angerechnet werden.

Textliche Festsetzung 13 - Abfallbehälter und Wertstoffcontainer

Um den optischen Eindruck des Straßenraumes positiv zu gestalten, wird festgesetzt, die beweglichen Abfallbehälter in den Gebäuden zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen.

Die Einfassung der Mülltonnenstandplätze dient in erster Linie und als Sichtschutz sowie der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes.

Textliche Festsetzung 14 - Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze für den Bau- und Gartenmarkt wird aus städtebaulichen Gründen und auf Grundlage von § 49 Abs. 1 in V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 7 und Absatz 2 ThürBO beschränkt. Der klassische Stellplatzschlüssel legt für großflächige Einzelhandelsbetriebe einen Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsfläche fest. In Bezug auf den geplanten Bau- und Gartenmarkt mit 17.498 m² Verkaufsfläche müssten nach klassischem Stellplatzschüssel ca. 775 Stellplätze geschaffen werden. Diese Zahl ist in Bezug auf einen sparsamen Umgang mit dem vorhandenen Boden und im Vergleich zu im Stadtgebiet vorhandenen Stellplatzanlagen für Bau- und Gartenmärkte nicht zu rechtfertigen.

Der zukünftige Betreiber des Bau- und Gartenmarktes, hat nach einer Untersuchung vorhandener Standorte der Festsetzung der Schaffung eines Stellplatzes je 54 m² Verkaufsfläche zugestimmt. Diese 324 Stellplätze werden innerhalb der Fläche für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksfläche, vor allem im Drive-In-Bereich des Marktes, untergebracht.

Diese Anzahl lässt sich auch nach Prüfung der Stellplatzanlagen verschiedener großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Erfurter Stadtgebiets rechtfertigen und kann somit auch für andere Ansiedlungen im Geltungsbereich angenommen werden.

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Emissionskontingenten zur Regulation der Schallausbreitung im Freien wird die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabedatum 2006-12 benannt, diese liegt im Bauinformationsbüro der Stadt Erfurt aus.

Die Erfurter Sortimentsliste nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 in der Fassung vom 10.04.2019 bzw. das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 sind dort ebenfalls einsehbar.

2. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gem. Lagerstättengesetz anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse sind nach der Baumaßnahme zu übergeben.

3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis ist notwendig, weil das Plangebiet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet. Aufgrund der langzeitlichen Besiedlung ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig.

5. Artenschutz

In Hinweis 5 werden Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes dargestellt. Diese Maßnahmen sind nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB nicht festsetzbar.

Flächeninanspruchnahme:

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem Erhalt von Lebensräumen für Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt soll die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte vorwiegend auf den Flächen erfolgen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden.

Gehölzrodungen:

Notwendige Gehölzrodungen dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die Maßnahme dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Störung und Vertreibung von Vögeln während der Brutzeit.

Minimierung der Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Durch die Minimierung der Lichteinwirkung werden die Beeinträchtigung auf die benachbarte Bebauung und Lockeffekte auf nachtaktive Insekten vermieden.

Vogelschutz:

Mit Anlage des Gewerbegebietes kommt es zur Neuansiedlung von gebäudebewohnenden Arten (Hausrotschwanz, Amsel, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotkehlchen usw.) Eine Begrünung mit Gehölzen innerhalb der Baufelder sowie die Anbringung von Nisthilfen werden als unterstützende Maßnahme empfohlen. Weiter kommt es zur Zerstörung eines Teillebensraumes der Feldlerche, Ausgleichsmaßnahmen mit extensiv genutztem Grünland, sowie geringem Baum und Strauchbestand werden empfohlen.

6. Grünordnung

Baumschutzsatzung:

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

Schutz zu erhaltender Bäume:

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

Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten:

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

7. Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen

Für die Ausgleichsmaßmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wird anstelle von Festsetzungen der Ausgleichsflächen mit dem Erschließungsträger gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen geschlossen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und werden diesen zugeordnet:

Baugebiet/Fläche	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Flächengröße (anteilig)
GE 1	M5a	9.275 m²
GE 2	M4	3.445 m²
	92 % externen Ausgleichsmaßnahme M3D	7.773 m²
SO BGM	M5b	9.272 m²
	M1	2.470 m²
	M2	5.370m²
	M3	1.670m²
	6 % der externen Ausgleichsmaßnahme M3E	676 m²
	externe Ausgleichsmaßnahme M3D	6.828 m²

öffentliche Erschließungsstraße Planstraße A	Begrünung des RRB gemäß textlicher Festsetzung 9.4 und 9.5	5.040 m²
	Herstellung der Baumallee der Planstraße A gemäß textlicher Festsetzung 9.6.	1.245 m²

Die externen Maßnahmenfläche M3D und M3E befindet sich am Behördenzentrum am Steigerwald im Bereich des Standortes der ehemaligen Steigerwaldkaserne innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LOV540. Die externen Maßnahmen M3D und M3E erfolgen auf den vertraglich geregelten Flächen von 8.449 m² und 6.828 m² innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans LOV540. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Auf den Flächen ist artenreiches Grünland trocken-warmer Standorte anzulegen. Gemischte Baumpflanzungen sind bis zu einer Pflanzdichte von 2 Stk/500 m², entsprechend Artenspektrum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zulässig. Es sind jedoch mind. 20 Stk. Bäume mit einer Mindestqualität von HSt, 3xv. zu pflanzen.

Das Maßnahmenblatt mit der Maßnahmennummer M3D und M3E im Grünordnungsplan ist zu beachten.

Zwischen dem Erschließungsträger und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als Eigentümerin der Flächen, besteht eine vertragliche Regelung der Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben im Geltungsbereich. Der Vertrag entstand unter Mitwirkung und mit Zustimmung der Stadtverwaltung Erfurt, vertreten durch das Umwelt- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde.

Die vertraglichen Regelungen zu den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden mit dem Erschließungsvertrag zur Herstellung der verkehrlich und technischen Erschließung getroffen. Die betroffenen Fachämter und unteren Behörden werden einbezogen.

3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des B-Plan LIN 587 „Am Tonberg, Erfurt“ umfasst insgesamt eine Fläche von 119.650 m². Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8.

Flächenkategorie	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in Prozent
Geltungsbereich	119.650 m²	100%
Bauflächen Gewerbegebiete und Sondergebiet	77.480 m²	65 % (des Bruttobaulandes)
Grundfläche nach GRZ II	61.985 m²	80 % (des Nettobaulandes)
Nicht überbaubare Fläche nach GRZ II	15.495 m²	20 % (des Nettobaulandes)
Erschließungsstraße	4.440 m²	
Versorgungsflächen	5040 m²	
Ausgleichsmaßnahmen Auch außerhalb des Geltungsbereichs	32.690 m²	

4 Folgekosten für die Gemeinde

4.1 Investive Kosten

Die investiven Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Strom, Wasser, Gas, Abwasserentsorgungsanlagen, Regenwasserentsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung) werden durch den Erschließungsträger im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB erbracht.

4.2 Unterhaltungskosten

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Unterhaltungskosten für Erschließungsanlagen. Diese setzen sich zusammen aus den Straßenverkehrsflächen selbst, der Beleuchtung und der Baumpflege der straßenbegleitenden Baumbepflanzung.

5 Anlagen

Artenschutz

Anlage 3.1 - Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) vom 30.10.2013

Anlage 3.2 - Kurzgutachten zum Vorkommen des Feldhamsters vom 07.09.2018

Grünordnungsplan

Anlage 3.3 Grünordnungsplan (GOP) Bestand

Anlage 3.4 - Grünordnungsplan (GOP) Maßnahmen

Anlage 3.5 - Grünordnungsplan (GOP) Erläuterungstext

Umweltbericht

Anlage 3.6 - Umweltbericht

Sonstige Fachgutachten

Anlage 3.7 - Schallimmissionsprognose vom 19.08.2020

Anlage 3.8 - Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt vom 26.10.2020

Bebauungsplan LIN587

" Am Tonberg "

2. Vorentwurf

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
30.04.2021

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

1.5 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden

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

2.5 Stellungnahmen der Nachbargemeinden 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 08.12.2017..

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	31.01.18	05.02.18			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	25.01.18	31.01.18			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	23.01.18	26.01.18		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	02.01.18	08.01.18			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	09.01.18	15.01.18			X	
B6.1	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH: Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.01.18	08.02.18			X	
B6.2	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH: Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.01.18	08.02.18			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.02.18	06.02.18			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.01.18	30.01.18			X	
B9	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	03.01.18	03.01.18	X			
B10	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	11.01.18	12.01.18			X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	05.01.18	10.01.18		X		
B12	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	31.01.18	08.02.18			X	
B13	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	05.01.18	15.01.18		X		
B14	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	24.01.18	25.01.18		X		
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisen-bahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03-01-18	05.01.18		X		
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	11.01.18	16.01.18		X		
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	09.01.18	12.01.18		X		
B18	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	22.01.18	22.01.18		X		
B19	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	26.1.18	29.01.18		X		
B20	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-schutz und Dienstleistungen der Bun-deswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	10.01.18	11.01.18		X		
B21	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	05.01.18	11.01.18			X	
B22	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	25.01.18	30.01.18	X			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B23	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B25	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannspla	keine Äußerung					
B26	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Bundesanstalt für Immobilien-aufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"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 08.12.2017.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	18.01.18	19.01.18			z.T.	
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.01.18	10.01.18		X		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	26.01.18	26.01.18		X		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	15.01.18	16.01.18		X		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	02.02.18	02.02.18			z.T.	
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	11.01.18	12.01.18		X		
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	06.02.18	06.02.18		X		
N9	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine Äußerung					
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	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 01.12.2008 bis 09.01.2009 anhand der Planfassung vom 12.09.2008 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		29.01.18	29.01.18			z.T.	
Ö2		25.01.18	29.01.18			z.T.	
Ö3		12.01.18	15.01.18			z.T.	
Ö4		30.01.18	30.01.18			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 08.12.2017.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	22.01.18	25.01.18		X		
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	29.01.18	06.02.18			z.T.	
I3	Bauamt	01.02.18	05.02.18			X	
I4	Umwelt- und Naturschutzamt	06.02.18	09.02.18			X	
I5	Tiefbau- und Verkehrsamt	30.01.18	06.02.18		X		

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

1.5 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden

G

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 08.12.2017.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
G1	Stadtverwaltung Saalfeld/Saale Markt 1 07318 Saalfeld/Saale	29.01.18	31.01.18		X		
G2	Stadtverwaltung Weimar Postfach 2014 99421 Weimar	23.01.18	31.01.18		X		
G3	Stadtverwaltung Gotha Postfach 10 0202 99852 Gotha	11.01.18	24.01.18			X	
G4	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	22.01.18	29.01.18			X	
G5	Stadtverwaltung Jena Postfach 10 03 38 07703 Jena	22.01.18	29.01.18		X		
G6	Stadtverwaltung Sömmerda Marktplatz 3-4 99610 Sömmerda	12.01.18	18.01.18		X		
G7	Stadtverwaltung Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau	08.01.18	12.01.18		X		
G8	Gemeindeverwaltung Elxleben Thomas-Müntzer-Straße 69 99189 Elxleben	04.01.18	09.01.18		X		
G9	Verwaltungsgemeinschaft Grammetal Gemeinde Mönchenholzhausen Schlossgasse 19 99428 Isseroda	keine Äußerung					
G10	Stadtverwaltung Bad Langensalze Marktstraße 1 99947 Bad Langensalza	keine Äußerung					
G11	Stadtverwaltung Suhl Marktplatz 1 98527 Suhl	keine Äußerung					
G12	Stadtverwaltung Apolda Markt 1 99510 Apolda	keine Äußerung					
G13	Stadtverwaltung Buttelstedt Markt 14 99439 Buttelstedt	keine Äußerung					

"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	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom	31.01.2018

Belange der Raumordnung

Punkt 1

weitergehende Hinweise:
Zur Einordnung des Marktes in die Versorgungsstruktur der Stadt Erfurt und die Einbindung in die gesamtstädtische Entwicklung in Bezug auf den Flächennutzungsplan und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fehlen Aussagen. Hierzu ist darzustellen inwieweit auf Gewerbeflächen Am Tonberg verzichtet werden kann und wo diese kompensiert werden können. Bei den Erläuterungen zu den Alternativstandorten wurden leerstehende Standorte von Bau- und gartenmärkten nicht betrachtet.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam und nun geändert wird. Die Versiegelung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen. Der Wegfall der geplanten Gewerbeflächen und deren Kompensation werden in diesem Fall nicht weiter geprüft, das diese tatsächlich noch nicht vorhanden und somit keine tatsächlichen Gewerbebetriebe von einer Verkleinerung der Flächen betroffen sind.
Die Standortvariantenuntersuchung hat für den Vorhabenträger zu dem Ergebnis geführt, dass dies der günstigste Standort ist. Die angesprochenen Standorte werden den Größenvorstellungen des Vorhabenträgers nicht gerecht und sind darüber hinaus einer Nachnutzung nicht zugänglich. In einem Fall ist die Nachnutzung bereits genehmigt.
Zum Teil handelt es sich hierbei um Überlegungen die Eingriffe in privatwirtschaftliche Aspekte darstellen, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind.

Punkt 2

Gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt ist bei Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Verträglichkeitsanalyse durchzuführen, in die auch die Baumärkte einzubeziehen wären.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt wurde von der Stadt beauftragt und durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung durchgeführt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand durch das Planvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist mit dem Zielsystem sowie mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar. Zusätzlich wird das gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen vorgesehenem Moderationsverfahren durchgeführt.

Die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt resultieren aus der Verträglichkeitsstudie.

Immisssionsschutz
Punkt 3
weitergehende Hinweise:
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden ist eine optimale Gliederung der Teilbereich vorzunehmen und es sind Emissionskontingente nach DIN45691 "Geräuschkontingentierung" unter Beachtung der Vorbelastung gutachterlich zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wurde eine gutachterliche Schallimmissionsprognose erarbeitet, die dem Entwurf des Bebauungsplans als Anlage beiliegt. Die geforderten Emissionskontingente nach DIN45691 "Geräuschkontingentierung" wurden textlich im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich sind Richtungssektoren zeichnerisch festgesetzt, in denen textlich festgesetzte Zusatzkontingente möglich sind.

Punkt 4
Der Geltungsbereich ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es werden darüber hinaus im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen in Anspruch genommen, weswegen der Flächennutzungsplan in Parallelverfahren zu ändern ist.
Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan LIN587 nur abgeschlossen werden kann, wenn nach Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Voraussetzung dafür ist, dass die erfolgreiche Flächennutzungsplanänderung formelle und materielle Planreife insbesondere hinsichtlich der relevanten Berücksichtigungsgebote sowie der Standortalternativenprüfung aufweist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Begründung
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die weiteren Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans, bezüglich der Standortalternativen werden innerhalb des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans bearbeitet.

Punkt 8
Es werden weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und Planverfahren gegeben:
1. Es ist bei Ausweisung des Sondergebietes darauf zu achten, dass keine Haupt- und Nebennutzungen angeboten werden und allenfalls ein marginales Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten erlaubt ist. Dabei sollte die Zulässigkeit der Randsortimente als absolutes Maß einer zulässigen Verkaufsfläche angegeben werden.
2. Die Grünflächen im nördlichen Plangebiet zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Baumarkt sollten als ökologisch hochwertige Grünflächen mit dichtem Gehölzbewuchs entwickelt werden.
3. Die Regenrückhaltebecken sollten in naturhaftem Ausbau festgelegt werden.
4. Es sollten unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen werden, wobei auf eine Fernwirkung ausgelegte großformatige Werbepylone genauso wie wechselnde und beleuchtete großformatige Werbeschilder zu vermeiden sind.
5. Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme des sog. Annexeinzelhandels ausgeschlossen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung
Mit dem Bebauungsplan werden in allen Punkten entsprechende Festsetzungen getroffen:
zu 1.: Die zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind für Bau- und Gartenmärkte innerhalb des sonstigen Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt auf eine maximale Verkaufsfläche von 680 m² beschränkt. Zulässige Nebennutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets ist eine im Eingangsbereich des Baumarkts integrierte Verkaufsstelle für Backwaren mit Café/Bistro bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m² einschließlich Nebenflächen möglich sein. Diese Nutzung ist regelmäßig in Vorbereichen eines Bau- und Gartenmarkts anzutreffen und mit der Hauptnutzung zu vereinbaren.

zu 2.: Die angesprochenen Flächen werden als private Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Gemäß den Empfehlungen im Grünordnungsplan ist die Pflanzung von heimischen Obstgehölzen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

zu 3.: Der naturhafte Ausbau des Regenrückhaltebeckens wurde festgesetzt.

zu 4.: Es wurden Festsetzungen zu Anzahl, Höhen und Art der Werbeanlagen in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet BGM getroffen.

zu 5. Gemäß den Planungszielen wird zentrenrelevanter Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen. Möglich ist auch der sogenannte Annexhandel.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B2

im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena
mit Schreiben vom	25.01.2018

Hinsichtlich der öffentlichen Belange
- Geologie, Rohstoffgeologie,
- Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
- Geotopschutz

keine Bedenken.

Punkt 1
Erdaufschlüsse sind gem. Lagerstättengesetz anzuzeigen.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Begründung
Ein Regelungserfordernis besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht, da der Sachverhalt bereits im Lagerstättengesetz gesetzlich normiert, und damit geregelt ist.

Mit dem Bebauungsplan wird auf diesen Sachverhalt unter "Hinweise" hingewiesen.
Baumaßnahmen sind jedoch bereits Maßnahmen der Ausführung des Bebauungsplanes, die nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B3
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera
mit Schreiben vom	23.01.18

keine Einwände
bergbauliche Belange sind nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B4
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	02.01.18

Punkt 1
Hinweise zur Planzeichnung; Aktualisierung der Liegenschaftskarte (ALK) als Plangrundlage.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Planunterlage wird im weiteren Verfahren bis zum Satzungsbeschluss aktualisiert.

Punkt 2
Hinweise zur Bodenordnung, Ansprechpartner bei Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 - 48 BauGB ist das Amt für Geoinformation der Landeshauptstadt Erfurt.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 - 48 BauGB ist derzeit nicht beabsichtigt

Punkt 3
Im Baugebiet befinden sich keine trigonometrischen Festpunkte.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es sind keine trigonometrischen Festpunkte mit der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B5
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar
mit Schreiben vom	09.01.18

Punkt 1
Aus unmittelbarer Nachbarschaft der beplanten Fläche sind archäologische Befunde bekannt. Daher sind für Baumaßnahmen denkmalrechtliche Erlaubnisse notwendig.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Mit dem Bebauungsplan wird auf diesen Sachverhalt unter "Hinweise" hingewiesen. Baumaßnahmen sind jedoch bereits Maßnahmen der Ausführung des Bebauungsplanes, die nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B6.1
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH - Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	18.01.18

Punkt 1
Für das gesamte Gebiet ist eine Stromerschließung mit Ortsnetzstation und Freihaltetrassen notwendig.
Für die Bebauung mit einem Baumarkt wird eine Mittelspannungserschließung durch die SWE nötig. Es ist eine Trafostation zu errichten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Die geforderte Trafostation ist an mehreren Stellen innerhalb des Plangebiets möglich. Von einer zeichnerischen Festsetzung wird aktuell abgesehen, da die Erschließungsplanung noch nicht abgeschlossen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B6.2
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH - Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	18.01.18

keine Betroffenheit

Punkt 1
Wenn eine innere gastechnische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgen soll ist diese neu zu planen. Erdgas "H" liegt über die Straße "An der Henne " an.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.
Begründung
Der Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Punkt 2
Im Geltungsbereich liegt eine Gashochdruckleitung in der Dimension DN200 PN 16 (FGL 39.01) an. Hierbei handelt es sich um eine Transportgasleitung höchster Priorität. für die Erdgasversorgung der Landeshauptstadt Erfurt, die zu keiner Zeit beeinträchtigt oder unterbrachen werden darf.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Leitung wurde als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Gasleitung liegt innerhalb einer festgesetzten Grünfläche, eine Bebauung ist somit ausgeschlossen. Eine Bepflanzung ist durch Festsetzung 8.9 ausgeschlossen.
Weitere mögliche Beeinträchtigungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu erkennen.
Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt..

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	01.02.2018

Punkt 1
Im Bestand liegen Trinkwasserleitungen im nördlichen Geltungsbereich an, deren Überbauung oder Bepflanzung mit Bäumen nicht gestattet ist.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht geplant. Die in diesem Bereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet bei der Bepflanzung auf den Leitungsverlauf Rücksicht zu nehmen.

Punkt 2
Das Plangebiet ist über die Planstraße neu mit Trinkwasser einschließlich Löschwassergrundschutz zu versorgen. Hierzu werden "Allgemeine Anforderungen an Trinkwasserleitungen" gegeben.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B8
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	23.01.18

keine Betroffenheit, Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im Planbereich.

Punkt 1
Angrenzend an das Plangebiet im Kreuzungsbereich der Straßen "An der Henne"/ "Weimarische Straße" befindet sich die Bushaltestelle "Linderbacher Weg", die nach Möglichkeit erhalten bleiben soll.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Bushaltestelle soll auch zur Erschließung des Gewerbegebietes mit öffentlichem Nahverkehr erhalten bleiben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B9
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom	03.01.2018

keine Betroffenheit

Die Pläne weisen trotz vieler allgemeiner Hinweise zur Beachtung keine Leitungsverläufe im Plangebiet aus.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B10
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt
mit Schreiben vom	11.01.18

Punkt 1
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gewerbegebietes durch Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es werden weitergehende Hinweise zur Umsetzung gegeben.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B11
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt
mit Schreiben vom	05.01.18

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B12
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt
mit Schreiben vom	31.01.2018

Punkt 1
Das Straßenbauamt ist mit der B7 und L1052 als Träger öffentlicher Belange betroffen, ein erwähnter Kreuzungsausbau wird nicht dargestellt.
Bei einem Ausbau an der Rampe ist die Behörde zu beteiligen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der Anschluss an die B7 wurde derzeit über eine Verkehrstechnische Prüfung untersucht und soll im weiteren Verfahren dargestellt werden.
Ein Ausbau der Rampe ist derzeit nicht beabsichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B13
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig
mit Schreiben vom	05.01.18

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	24.01.18

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B15
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	03.01.18

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	11.01.18

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B17
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	09.01.18

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B18
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	22.01.18

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	26.01.18

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B20
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom	18.01.18

keine Einwände
Hinweis, dass von der Henne-Kaserne der Bundeswehr Lärmemissionen ausgehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B21
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom	05.01.18

Punkt 1
Die betroffenen Ackerlandflächen weisen eine hohe Nutzungseignungsklasse auf und bieten besonders gute Ertragsbildungsbedingungen. ggf. stehen aus dem Bewirtschafter für den dauerhaften Entzug der landwirtschaftlichen Fläche Erstattungen zu.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam und nun geändert wird. Die gewerbliche Nutzung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt bereits als Fläche für Gewerbe dargestellt.

Die Forderung nach Entschädigung und Erstattung für die Pächter beinhaltet privatwirtschaftliche Aspekte zwischen Pächter und Verpächter, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind. Für die Restlaufzeit des Pachtvertrages müsste dann der jeweilige Pächter von demjenigen entschädigt werden, der in die landwirtschaftliche Nutzung eingreift. Dabei gelten nach dem o. g. Hinweis des Landwirtschaftsamtes Sömmerda die Richtsätze für Aufwuchs- und Nutzungsentschädigung für landwirtschaftliche Kulturen.

Punkt 2
Die Erreichbarkeit des Restlandfeldblocks AL50322F09 muss mit der vorhandenen Landtechnik (große Arbeitseinheiten) gewährleistet werden können.

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die weitere Bewirtschaftung des entstehenden Restackerlandfeldblockes AL50322F09 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Einzelheiten zur Änderung des bestehenden Pachtverhältnisses müssen zwischen Pächter und Verpächter geregelt werden. (siehe Pkt.1)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B22
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha
mit Schreiben vom	25.01.18

keine Betroffenheit

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N1
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	18.01.2018

Punkt 1
Es wird die Untersuchung folgender Artengruppen empfohlen:
- Vögel
- Amphibien
- Libellen
- Fledermäuse
- Feldhamster

und ggf. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen zu treffen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Mit der Bauleitplanung ist durch das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt die Bearbeitung eines Faunistischen / Artenschutzgutachten beauflagt worden, wobei der Untersuchungsschwerpunkt auf Feldhamster und Brutvögle begrenzt wurde. Daraus resultierende positive Nachweise schlagen sich in den Festsetzungen nieder.

Punkt 2
Gehölze: Es sollen standortgerechte einheimische Gehölze in Größe autochtoner Arten verwandt werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Mit dem GOP und den daraus resultierenden Festsetzungen wird auf die Empfehlung in fachgerechter Weise Rücksicht genommen. Für die Bereiche des Straßenbegleitgrüns und die Bepflanzung an Verkehrsflächen, Parkplätzen und auf den Bauflächen sind entspr. der Festsetzungen auch standortgerechte Gehölze zulässig, die nicht einheimisch sind. Diese Artenauswahl wird den sich ändernden Klimabedingungen gerecht und sichert eine dauerhafte Begrünung der Bereiche, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen.

Punkt 3
Grünland: Extensivem Grünland (Zweischürige Mahd) aus standortgerechter Regionalsaatgutmischung ist der Vorzug vor einem artenarmen Intensivgrünland zu geben zur Ansiedlung

von einer diversen Insektenfauna um dem gegenwärtig erschreckenden Rückgang entgegenzuwirken.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Mit dem GOP und den daraus resultierenden Festsetzungen wird auf die Empfehlung in fachgerechter Weise Rücksicht genommen.

Punkt 4
Retentionsbecken: Das Retentionsbecken sollte naturnah gestaltet werden, um die Besiedlung von Amphibien und Libellen zu ermöglichen und bekannte Vorkommen in der Umgebung weiter zu befördern. Gleiches gilt für die spontane Etablierung von Wasserpflanzen und Schilf.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken spontane Etablierung von Wasserpflanzen und Schilf wird vorbehaltlich der technischen Durchführbarkeit und der Zustimmung des Entwässerungsbetriebes der Stadt Erfurt bezüglich Gründen der Abflusstechnik und Sicherheit geplant.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N2
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	08.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N3
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach
mit Schreiben vom	26.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N4
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	15.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N5
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	02.02.2018

Punkt 1
Das Bauleitplanverfahren wird abgelehnt, weil

1. 2 ehemalige Baumärkte ungenutzt sind und neu genutzt werden könnten – Um-/ Nachnutzung statt Neubau
2. Nachhaltige Flächennutzung stattfinden soll und Flächenfraß und Zersiedlung entgegengewirkt werden soll.
3. keine weitere Flächenversiegelung vorgenommen werden soll

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam und nun geändert wird. Die gewerbliche Nutzung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen.
Die Standortvariantenuntersuchung hat für den Vorhabenträger zu dem Ergebnis geführt, dass dies der günstigste Standort ist. Die angesprochenen Standorte werden den Größenvorstellungen des Vorhabenträgers nicht gerecht und sind darüber hinaus einer Nachnutzung nicht zugänglich. In einem Fall ist eine Nachnutzung bereits ausgeübt.
Zum Teil handelt es sich hierbei um Überlegungen die Eingriffe in privatwirtschaftliche Aspekte darstellen, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind.

Punkt 2
Bodenversiegelungen haben Einfluss auf die Umwelt (Wasserhaushalt, Kleinklima, Bodenfruchtbarkeit etc.)

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Es ist richtig das Flächenversiegelungen einen Einfluss auf die Umwelt haben. Dieser Einfluss wird mit dem Umweltbericht dokumentiert und resultierende Festsetzungen im Bebauungsplan wirken dem entgegen und mindern den Eingriff, der im Übrigen durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des GOP berücksichtigt wird und ebenfalls durch Festsetzungen ausgeglichen wird.
So werden im Hinblick auf den Wasserhaushalt, wenn ein versickerungsfähiger Boden vorliegt, eine Versicherung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Die Rückführung des Wassers in den Grundwasserhaushalt führt wiederum zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit in der Umgebung. Das Kleinklima wird durch Bepflanzung berücksichtigt. Luftklimatische

Einflüsse durch das Freihalten von Flächen von Bebauung, die Beschränkung der Höhe der Bauvorhaben und die Festsetzung einer Dachbegrünung sind Festsetzungen die die Eingriffe minimieren.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N6
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	11.1.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N7
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	09.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N8
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	06.02.2018

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö1
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Ö1
mit Schreiben vom	29.01.2018

Punkt 1
Versiegelung erscheint unsinnig, da in unmittelbarer Umgebung 2 Bau- und Gartenmärkte leer stehen. Der Leerstand von 2 Baumärkten ist für das Stadtbild eher negativ einzustufen. kein weiter Flächenverbrauch, der durchschnittliche Flächenverbrauch in Deutschland betrug in den Jahren 2012 bis 2016 66ha (0,66 km²) pro Tag.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam und nun geändert wird. Die Versiegelung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen.
Die Standortvariantenuntersuchung hat für den Vorhabenträger zu dem Ergebnis geführt, dass dies der günstigste Standort ist. Die angesprochenen Standorte werden den Größenvorstellungen des Vorhabenträgers nicht gerecht und sind darüber hinaus einer Nachnutzung nicht zugänglich. In einem Fall ist die Nachnutzung bereits umgesetzt.
Zum Teil handelt es sich hierbei um Überlegungen die Eingriffe in privatwirtschaftliche Aspekte darstellen, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind.

Punkt 2
Übermäßige Bodenversiegelung hat Auswirkungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Kleinklima.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Es ist richtig das Flächenversiegelungen einen Einfluss auf die Umwelt haben. Dieser Einfluss wird mit dem Umweltbericht dokumentiert und resultierende Festsetzungen im Bebauungsplan wirken dem entgegen und mindern den Eingriff, der im Übrigen durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des GOP berücksichtigt wird und ebenfalls durch Festsetzungen ausgeglichen wird.
So werden im Hinblick auf den Wasserhaushalt, wenn ein versickerungsfähiger Boden vorliegt, eine Versicherung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Die Rückführung des Wassers in den Grundwasserhaushalt führt a wiederum zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit in der Umgebung. Das Kleinklima wird durch Bepflanzung berücksichtigt. Luftklimatische Einflüsse durch das Freihalten von Flächen von Bebauung, die Beschränkung der Höhe der Bauvorhaben und die Festsetzung einer Dachbegrünung für großflächige Vorhaben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö2
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	(Unterschriftenliste – 12 Parteien) vertreten durch Ö2
mit Schreiben vom	25.01.2018

Punkt 1
Die Straße Am Tonberg ist eine reine Anlieger Straße von 4,0 m Breite. Sollte die Einfriedung der Plangrundstücke bis an die Grundstücksgrenze heranreichen, haben die Anwohner der unterschiedlich großen Grundstücke beim Befahren der Grundstückseinfahrten und Garagen erhebliche Probleme.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Das Anliegen der Anwohner wird insofern berücksichtigt, obgleich die Straße Am Tonberg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, als das die die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg möglicherweise um die bisher als Straße genutzte Fläche, erweitert wurde. Hierzu fand ein Grundstückverkehr zwischen den Eigentümern der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und der Stadt Erfurt zur Verbreiterung der Verkehrsfläche statt.
Damit würde auch eine Einfriedung weiter zurückrücken und dem Anliegen wird gefolgt.

Punkt 2
Es bestehen erhebliche Parkprobleme für den Besucherverkehr. Besucher auf der Fahrbahn blockieren dadurch größere Fahrzeuge und Rettungsfahrzeuge. Durch Vorbeiaktionen sind die Grundstücksgrenzen der Anwohner gefährdet beschädigt zu werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Es gibt keinen Rechtsanspruch für die Anwohner zur Regelung des Besucherverkehrs im öffentlichen Raum. Grundsätzlich sollte Besucherverkehr auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können.

Punkt 3
Die Straßenbeschaffenheit der Straße Am Tonberg ist nicht für schwere Laste vorgesehen. Um ggf. durch Bauvorhaben im Plangebiet mögliche Straßenschäden zu vermeiden, sollte die Anliegerstraße nicht von schweren Baumaschinen und Baufahrzeugen befahren werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Anfahrt von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Jedoch ist eine Nutzung der Straße Am Tonberg durch Baumaschinen und Baufahrzeuge nicht geboten, da diese das Plangebiet von der Weimarischen Straße in die Straße An der Henne einfahren und dann in die Planstraße einbiegen. Die Straße Am Tonberg wird somit nicht berührt.

Punkt 4
Beantragung einer Netzversorgung zum Internet im Zusammenhang mit der Internetanbindung BAUHAUS. Am Tonberg liegt ein Glasfaserkabel an zur Nutzung

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Da die Straße Am Tonberg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, betrifft dieser Wunsch nicht dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Anträge sind an den Netzbetreiber zu richten. Die Telekom wurde am Verfahren beteiligt und ist daher über den Netzverlauf informiert, und könnte entsprechende Maßnahmen veranlassen. Ein Antrag sollte an die Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 gerichtet werden.

Punkt 5
Problem der Anwohner, dass vermehrt Fremd- und Bundeswehrfahrzeuge(3,5 t oder Kleinnutzfahrzeuge), welche nicht zum Besucherverkehr der Straße Am Tonberg gehören, die Brücke der B/ (Ostumfahrung) / ICE-Strecke als Abkürzungsstrecke zur Kalkreiße, Kerspleben und Ringelberg nutzen. Es wird befürchtet, dass es durch die Ansiedlung des Baumarktes zu weiteren Falschparkern kommt.
Hierzu wurde ein Antrag zur Aufstellung eines Hindernisses, z. B. durch Poller oder Felsstein gestellt.
Rettungswagen können die Brücke nicht nutzen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Die Straße Am Tonberg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Punkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö3
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Ö3
mit Schreiben vom	12.01.2018

Punkt 1
Die Straße An der Henne ist eine reine Anlieger Straße von geringer Breite. Seitens der Anwohner wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass kein Durchgangsverkehr durch das Plangebiet in die Straße An der Henne getragen wird. LKW-Verkehre als Zulieferer der Autohändler an der Straße durch-fahren immer wieder die Anlieger Straße, weil Sie auf Ihren eigenen Grundstücken nicht wenden können, obwohl eine Beschilderung dies verbietet.

Beurteilung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Die Straße An der Henne liegt zu großen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere in dem Teil, in dem die Anfragenden wohnen. In diesem Bereich werden durch die Planung keine Änderungen vorgenommen, jedoch im Zufahrtsbereich von der Weimarischen Straße in die Straße An der Henne bis zur Zufahrt in die neue Planstraße. Eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) bestimmt den Umfang der notwendigen Veränderung und Planung. Die VTU hat zur Aufgabe, den Verkehrsbelastung für die nördlich angrenzenden Straßen An der Henne und Am Tonberg so gering wie möglich zu halten. Verkehrliche Belange darüber hinaus, die die Beschilderung betreffen, sind jedoch nicht Aufgabe bzw. Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Sie können nicht durch die Bauleitplanung geregelt werden, sondern sind von Seiten der Verkehrsbehörde des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt separat zu bestimmen.
Eine Nutzung der Straße An der Henne durch Baumaschinen und Baufahrzeuge ist nicht geboten, da diese das Plangebiet von der Weimarischen Straße in die Straße An der Henne einfahren und dann in die Planstraße einbiegen.

Punkt 2
Die Beschilderung zur Begrenzung der Tonnage 7,5 t wurde kürzlich aus unbekannten Gründen entfernt.

Beurteilung
Die Stellungnahme hat in diesem Punkt nichts mit dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes zu tun. Das Schild wurde umgefahren und musste ersetzt werden. Inzwischen steht es wieder. Zuständige Behörde ist in einem solchen Fall das Tiefbauamt i. V. m. dem Bauhof.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö4
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	(Unterschriftenliste – 18 Parteien) – vertreten durch Ö4
mit Schreiben vom	30.01.2018

Punkt 1

Die Unterzeichner, Anlieger der Straße An der Henne, bitten darum dafür Sorge zu tragen, dass die Anliegerstraße An der Henne, nicht durch ruhenden Verkehr anliefernder LKW, nach Warenannahme beeinträchtigt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Straße An der Henne liegt zu großen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere in dem Teil, in dem die Unterzeichner der Stellungnahme wohnen. In diesem Bereich werden durch die Planung keine Änderungen vorgenommen, jedoch im Zufahrtsbereich von der Weimarischen Straße in die Straße An der Henne bis zur Zufahrt in die neue Planstraße. Es ist davon auszugehen, dass der ruhende Verkehr des Plangebietes im Plangebiet selbst abgewickelt wird.
Bereits die vorhandene Beschilderung sollte ausreichen, dass keine LKW über 7,5 Tonnen in die Straße An der Henne einfährt.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I1
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	22.01.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I2
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	29.01.2018	

Punkt 1 - 3

1. Gewährleitung des Löschwassergrundschutzes gem. Arbeitsblatt W 404 des DVGW. Als ausreichend werden Löschwassermengen von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Grundschutz ist derzeit nur in Teilbereichen gewährleistet.
2. Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten).
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend der § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Löschwassergrundschutz ist nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, die durch das TVA bzw. den entsprechenden Erschließungsträger zu gewährleisten ist. Dies gilt auch für die Stellung von Hydranten im notwendigen Abstand, Zugänge und Zufahrten im Planbereich.
Sollten Flächenfestsetzungen für Löschwasserbehälter vorzunehmen sein, werden diese durch die Bauleitplanung berücksichtigt.
Gesetzliche Vorgaben der ThürBO sind im Rahmen der Baugenehmigung auf deren Einhaltung zu prüfen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz in der Regel gesondert beteiligt, um die jeweiligen Belange erneut vorzubringen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	13

im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Bauamt
mit Schreiben vom	01.02.2018

Punkt 1
Es wird darauf hingewiesen, dass in der Straße Am Tonberg mehrere Genehmigungen erteilt wurden, die hinsichtlich der Immissionen zu beachten sind.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Für das Plangebiet wird/ wurde ein Lärmgutachten erstellt, dass die Lärmimmissionen des angrenzenden Wohngebietes in der Straße Am Tonberg berücksichtigt.
Der Bebauungsplan macht hierzu Lärmschutzfestsetzungen.

Punkt 2
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in einem Archäologischen Relevanzgebiet liegt, in dem Erdarbeiten wegen möglicher bodenarchäologischen Relevanz erlaubt werden müssen durch das Thüringische Amt für Denkmalpflege.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Das Archäologische Relevanzgebiet wird durch "Hinweis" unter Teil C der Festsetzungen im Bauleitplan berücksichtigt. Der genannte Text wird übernommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	06.02.2018	

Untere Wasserbehörde
Untere Bodenschutzbehörde
Untere Abfallbehörde

keine Einwände

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1
Es sind folgende Unterlagen zu erarbeiten:

1. Grünordnung plan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG
2. Biotoptypenkartierung
3. Faunistisches Gutachten (Feldhamster, Brutvögle)
4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
5. Umweltbericht nach § 2 BauGB

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Unterlagen sind im Verfahren gesetzlich gefordert und daher abzuarbeiten. Sie werden Teil des Satzungsbeschlusses.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 2
Klimaökologie: Die Flächen der Klimaschutzzone II. Ordnung besitzen auch außerhalb des stadtklimatischen Bereiches eine Schutzwürdigkeit aufgrund der kalt- und Frischluftversorgung für die Ortschaften und angrenzende Bereiche. Generell ist eine bauliche Entwicklung möglich, jedoch sind bei sehr großen Bauvorhaben (hohe Baumasse, Bauriegel, hoher Versiegelungsgrad, etc.) städtebauliche Regelungen und im Einzelfall klimatische Gutachten notwendig.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es werden entsprechende Festsetzungen getroffen zur Einhaltung eine Freihaltezone, Dachbegrünung, Oberflächenversiegelung in Öko-Pflaster. Die Höhe der Gebäude ist aus klimatischen Gründen auf 14 bzw. 15 m begrenzt, so dass ein Klimagutachten nicht notwendig ist

Punkt 3
Lufthygiene: Aufgrund der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet sind feste und flüssige Brennstoffe auszuschließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Feste und flüssige Brennstoffe werden ausgeschlossen.

Punkt 4
Lärm: Es ist aufgrund der angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung ein Lärmschutzgutachten zu erstellen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wurde eine Lärmgutachten erstellt, das die Schutzwürdigkeit der Umgebung berücksichtigt. Entsprechende Lärmschutzfestsetzungen sind in den Bauleitplan eingeflossen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	15
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Tiefbau- und Verkehrsamt
mit Schreiben vom	30.01.2018

keine Betroffenheit zum gegenwärtigen Zeitpunkt

2.5 Stellungnahmen der Nachbargemeinden und deren Abwägung

G

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	G1
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtverwaltung Saalfeld/Saale Markt 1 07318 Saalfeld/Saale
mit Schreiben vom	29.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	G2
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtverwaltung Weimar Postfach 2014 99421 Weimar
mit Schreiben vom	23.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	G3
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtverwaltung Gotha Postfach 10 0202 99852 Gotha
mit Schreiben vom	11.01.2018

Punkt 1
Die Betroffenheit besteht hinsichtlich der Schaffung eines Einzelhandelsstandortes und resultiert aus der Lage im Einzugsbereich mit Erreichbarkeiten innerhalb von maximal 30 – 40 Minuten sowie der damit verbundenen Überschneidung der Einzugsbereiche beider Städte. Mit Erweiterung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet Erfurt ist Grundsätzlich der Abzug von Kaufkraft zu befürchten.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Zur Überprüfung der raumordnerischen Belange, wie beispielsweide die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gebietskörperschaften wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie beauftragt. Im Ergebnis sind das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgebot eingehalten. In Bezug auf die Empfehlungen des REHK wird ein Moderationsverfahren anberaumt. Da das Vorhaben keine zentrenrelevanten Sortimente führt ist das Integrationsgebot nicht von Belang.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Punkt 2
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schreibt in Grundsatz 3 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment fest, keine Sonderstandorte vorzubereiten bzw. auszuweisen. In den Konzepten wird davon ausgegangen, dass für die Ausschöpfung der rechnerischen Potentiale die bestehenden Einzelhandels- bzw. Sonderstandorte als zukünftige Konzentrationsbereiche ausreichend sind.
Mit dem geplanten Vorhaben entsteht ein Sonderstandort, das dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept widerspricht. Die Nachnutzung der Sonderstandorte Globus II und TEC sollte Vorrang haben.
Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Das Planvorhaben ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 der Landeshauptstadt Erfurt vereinbar. Da der Standort keine Erwähnung

im Grundsatz 3 zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten findet, wurde gemäß dem Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

Die Standortvariantenuntersuchung hat für den Vorhabenträger des Bau- und Gartenmarktes zu dem Ergebnis geführt, dass dies der günstigste Standort ist. Die angesprochenen Standorte werden den Größenvorstellungen des Vorhabenträgers nicht gerecht und sind darüber hinaus einer Nachnutzung nicht zugänglich. In einem Fall ist die Nachnutzung bereits genehmigt. Zum Teil handelt es sich hierbei um Überlegungen die Eingriffe in privatwirtschaftliche Aspekte darstellen, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind.

Punkt 3

Die Planung sollte in Einklang mit den gesamtstädtischen Konzepten der Stadt Erfurt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Gewerbeflächenkonzept 2030, ISEK 2030) und dem Flächennutzungsplan) gebracht werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Planung steht im Einklang mit den gesamtstädtischen Konzepten der Landeshauptstadt Erfurt (siehe Begründung Pkt. 2.)

Die Planung wurde mit Erstellung der Städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt gemäß den Bestimmungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept untersucht. Das Planvorhaben ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Konzepts vereinbar. Die Forderung einer städtebaulichen Untersuchung für Sonderstrandorte mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten wurde durch Erstellung der Verträglichkeitsstudie erfüllt.

Das Gewerbeflächenkonzept 2030 sieht für den Standort eine gewerbliche Entwicklung vor. Diese wird durch die Festsetzung der Gewerbegebiete erfüllt. Auch das ISEK sieht im Leitbild Innovation und Wirtschaft für das Plangebiet gewerbliche Nutzungen vor.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	G4
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt
mit Schreiben vom	22.01.2018

Punkt 1
Die Stadt Arnstadt als im Regionalplan Mittelthüringen festgeschriebenes Mittelzentrum sieht sich von der Planung direkt und wesentlich berührt.
Seit Oktober 2014 verfügt die Stadt Arnstadt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das einen enormen Kaufkraftabfluss, aber auch Potentiale der Eigenentwicklung, analysiert.
Die Stadt Arnstadt geht davon aus, dass die in Aussicht gestellte Wirkungsanalyse nicht nur innerstädtische Belange der Landeshauptstadt Erfurt betrachten und einschätzen wird, sondern auch die Auswirkungen auf die betroffenen Nachbargemeinden.
Die Stadt Arnstadt kann erst nach Vorlage der Wirkungsanalyse die eigene Betroffenheit einschätzen und zum Vorhaben eine abschließende Stellungnahme vorlegen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Zur Überprüfung der raumordnerischen Belange, wie beispielsweide die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gebietskörperschaften wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie beauftragt. Im Ergebnis sind das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgebot eingehalten. In Bezug auf die Empfehlungen des REHK wird ein Moderationsverfahren anberaumt. Da das Vorhaben keine zentrenrelevanten Sortimente führt ist das Integrationsgebot nicht von Belang.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	G5
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtverwaltung Jena Postfach 10 03 38 07703 Jena
mit Schreiben vom	22.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	G6
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtverwaltung Sömmerda Marktplatz 3-4 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom	12.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	G7
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Stadtverwaltung Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau
mit Schreiben vom	08.01.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	G8
im Verfahren	LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
von	Gemeindeverwaltung Elxleben Thomas-Müntzer-Straße 69 99189 Elxleben
mit Schreiben vom	04.01.2018

keine Einwände

TEIL A1: Planzeichnung



Gebäudeteil	max. Zahl der Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe in m über NHN
Bestand5	I	196,0
A2, B2, C2	III	202,5
Bestand3	III	203,5
Bestand4, E2	III	204,0
A1, B1, C1, D2	IV	205,5
Bestand6	IV	207,0
Bestand2, E1	IV	208,0
D1	V	208,0
Bestand1	V	210,0

Kartengrundlage:
Stadtgrundkarte Erfurt
Freistaat Thüringen
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Hmax. – maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhe Null)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

- Baum zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
- Baum zu erhalten oder zu verpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen 2. Ordnung (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen. Hier: Hecke (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
- P1 – Vgl. Textliche Festsetzung 9.4

Sonstige Planzeichen

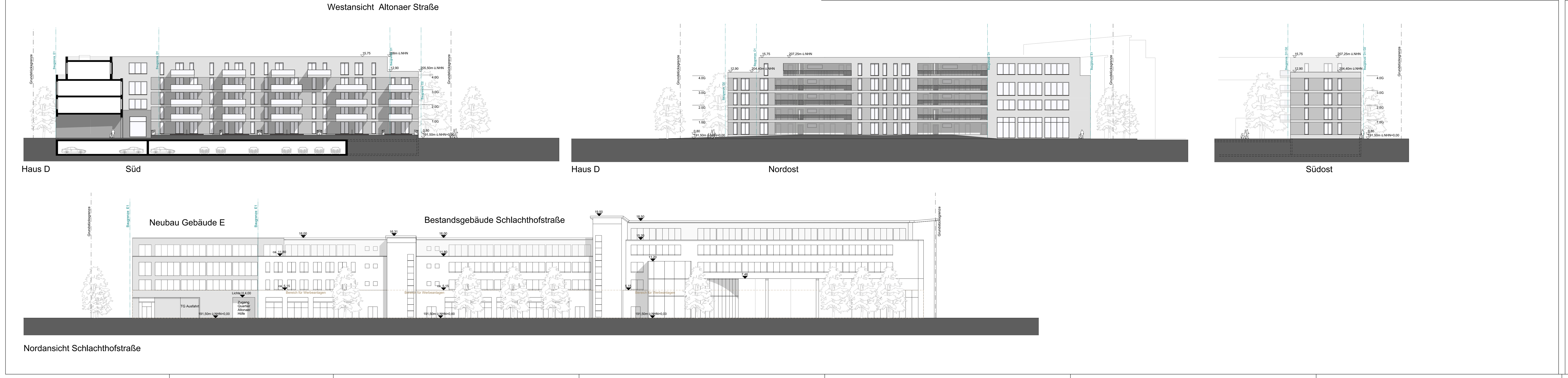
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
- Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
- Überbaubare Durchfahrt / Luftgeschoss LH min. 4,00 m
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Vgl. Textl. Festsetzung 5.1)
- StP – Stellplätze oberirdisch
- TG – Tiefgarage
- Mü – Müllübergabestandort
- privater Spielplatz
- Gebäude E

Plangrundlage

- 250/18 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bestand)
- 146.63 – Höhenpunkt (Bestand) in Meter über NHN

TEIL A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
M 1:250





TEIL B: Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m.
1.1	Mischgebiet (MI)	§ 6 BauNVO
1.1.1	Im Mischgebiet sind nicht zulässig: - Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO, - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Ab. 3 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen (vgl. Definition in textl. Festsetzung 1.1.2)	§ 1 (5) BauNVO
1.1.2	Ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente: Zentrenrelevante Sortimente Nahversorgungsrelevante Sortimente Apothekenwaren, Schnittblumen, Drogeriewaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen / Zeitschriften (Sonstige) zentrenrelevante Sortimente Anglerartikel, Augenoptik, Bastel- und Künstlerartikel, Bekleidung, Bücher, Campingartikel, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia, Fahrräder und technisches Zubehör, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Zubehör, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sammlerbriefmarken und –münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe, Uhren / Schmuck	§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO
1.1.3	Ausnahmsweise kann von der textlichen Festsetzung 1.1.1 für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² abgewichen werden.	
2	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO
2.1	Die zulässige Grundfläche (GRZ) der Hauptbaukörper ist durch Planeintrag festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65, durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb des Geländes bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten werden.	
2.2	Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Planeintrag festgesetzt.	§ 20 BauNVO
2.3	Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt. Für die Höhenfestsetzungen gilt als unterer Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des höchsten Punktes des Gebäudes – einschließlich Attika / Brüstung.	
	Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen), Treppenräume und Fahrstuhlschächte ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.	§ 18 (1) BauNVO i. V. m. § 16 (6) und (2) Nr. 4 BauNVO
3	**Überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. § 16 (2) BauNVO
3.1	Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge und auch Terrassen wie folgt überschritten werden: • Balkone bis 2,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max. 8,00 m • ebenerdige Terrassen bis 3,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max. 8,00 m • Dachterrassen dürfen innerhalb der Baufenster 2 und 5 lediglich eine Fläche von jeweils max. 4,00 m Tiefe und 6,00 m Länge einnehmen und müssen an zwei Seiten mindestens 2,00 m Abstand von der Baugrenze halten. • Treppenaufgänge und Notausgänge bis 2,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max. 3,00 m.	§ 23 (3) BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (3) S 2 BauGB
4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der dafür festgesetzten Flächen unzulässig mit Ausnahme technisch notwendiger Anlagen.	§§ 14 und 23 (5) BauNVO
4.2	Tiefgaragen sind nur in der zeichnerisch festgesetzten Fläche (TG) zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur in der zeichnerisch festgesetzten Fläche (StP) und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische Fahrradstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Gruppen auf einer Fläche von jeweils maximal 4,00 m mal 7,00 m zulässig sowie innerhalb der Baugrenzen.	§ 12 (6) BauNVO
4.3	Ein- und Ausfahrten sind mit einer Breite von maximal 8,50 m zulässig.	
5	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**	§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB
5.1	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche F1 ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Feuerwehr zu belasten. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.	
6	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
6.1	Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern baulich unverhältnismäßige Aufwendungen oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Bei baulichen Anlagen zur Versickerung ist ein Gutachten zum Nachweis der Funktion sowie der Unbedenklichkeit der Einleitung zu erstellen. Zudem ist der Nachweis der Unschädlichkeit für angrenzende Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und zu erhaltende Bäume erforderlich.	
6.2	Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind als offene Vegetationsfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzungen zur GRZ (vgl. textliche Festsetzung 2.1) gelten davon unabhängig. Zusätzlich sind 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche P1 (vgl. textl. Festsetzung 9.4) kann darauf angerechnet werden.	
6.3	Die Flachdächer der Gebäude A, B, C, D und E sind mit extensiver Dachbegrünung (z. B. mit Gräsern, Sedum und Moosen etc.) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Mindestdicke der Substratschicht beträgt 12 cm. Ausgenommen davon sind die Flächen für Dachterrassen (vgl. auch textliche Festsetzung 3.1), technische Aufbauten und Kiesstreifen in den Randbereichen mit einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den Dachflächen der Neubauten nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Tiefgarage ist mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von im Mittel mindestens 80 cm zu überdecken, im Bereich der Bäume ist eine Mindestüberdeckung von 1,00 m vorzusehen.	
7	**Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung , Nutzung oder Speicherung von Strom , Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**	§ 9 (1) Nr. 23 BauGB
7.1	Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.	§ 9 (1) Nr. 23 a) BauGB
7.2	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik-Anlagen oder für Solarthermie zu treffen.	§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB
8	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
8.1	Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen je nach Lärmpegelbereich (siehe untenstehende Karte) und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens aufweisen.	

maßgebl. Außenlärmpegel La [dB(A)]	+Lärmpegelbereich	R'w,res [dB(A)] für Raumart		Betroffene Bereiche
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.	
61 – 65	III	35	30	Karte mit Lärmpegelbereichen (untenstehend)
66 - 70	IV	40	35	Karte mit Lärmpegelbereichen (untenstehend)

R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-1, Abschnitt 4.4 anzuwenden.

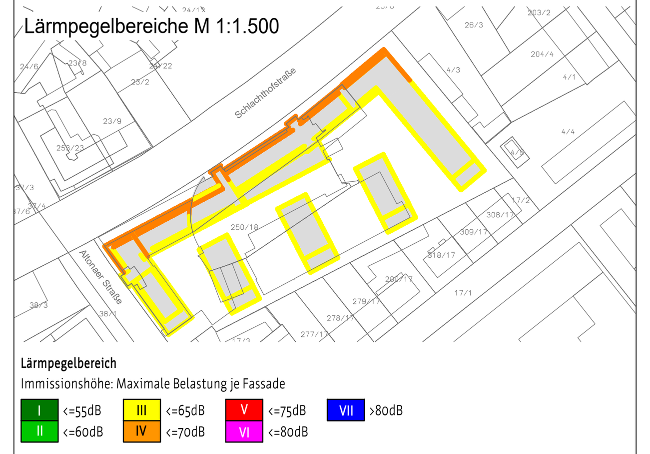
8.2 Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmer geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.

Der Nachweis des erf. R'w,res nach DIN 4109 ist unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen zu führen.

8.3 Das an das östliche Bestandsgebäude entlang der Schlachthofstraße geplante unmittelbar anschließende Gebäude E ist vor Nutzungsaufnahme weiterer Neubauten mindestens im Rohbau zu errichten.

8.4 Im Plangebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen und der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verträgliche gewerbliche Nutzungen bzw. Anlagen vorzusehen.

Lärmpegelbereiche M 1:1.500



NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
9	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung**	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
9.1	Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann um bis zu 5 Meter abgewichen werden, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts dem nicht entgegenstehen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Bäume aus der Pflanzliste (abhängig von ihrem Standort über oder außerhalb der Tiefgarage) zu wählen.	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
9.2	Von den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei Abgang im Rahmen der Herstellung des gleichwertigen Ersatzes vom Standort abgewichen werden. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, DIN18920 und RAS-LP 4 während der Bauphase und darüber hinaus vor Beeinträchtigungen und gegen mechanische Beschädigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Dazu gehört ebenso, dass im Wurzelbereich der Bäume kein Bodenabtrag und keine Verdichtung erfolgen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Im Bereich der bestehenden Tiefgarage (Südostecke Gebäude A) und der Südecke von Gebäude D kann von dieser Regelung abgewichen werden. Im Falle des Absterbens ist der Baum durch Neupflanzung entsprechend der gemäß Textlicher Festsetzung 9.6 festgesetzten Art zu ersetzen.	§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
9.3	Die vorhandenen, in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Heckenpflanzungen (geschnittene Hecke) im Bereich der Altonaer Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
9.4	In der zeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche „P1" ist eine Hecke gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist die Ausbildung einer freiwachsenden Laubgehölzhecke als natürliche Einfriedung des Grundstücks.	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
9.5	Gebäudefassaden auf der Südseite des Gebäudeteils Bestand 5 sowie fensterlose Mauer- und Wandflächen von mehr als 50 m² sind flächig mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß der Arten aus in der textl. Festsetzung 9.6 festgesetzten Pflanzliste zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelbereiche der Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wandbereiche in den Tiefgaragenzufahrten.	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
9.6	Pflanzliste Laubbäume und Pflanzqualität	

Bäume 1. Ordnung

Acer x freemanii	Schmalkroniger Rot-Ahorn
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Ginkgo biloba	Ginkgo
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campreste	Feld-Ahorn
Acer x freemanii	Schmalkroniger Rot-Ahorn
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus x thringiaca	Thüringer Mehlbeere
Salix alba	Silber-Weide
Cercis canadensis	Kanadischer Judasbaum
Phellodendron sachalinense	Sachalin Korkbaum
Alnus rubra	Rot-Erle
Quercus imbricaria	Schindel-Eiche
Tetradium danielii	Samthaarige Stinkesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Lonicera	Heckenkirsche, Geißblatt (in Arten und Sorten)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Wisteria	Blauregen (in Arten und Sorten)

Pflanzqualität

Die anzupflanzenden Bäume sowie die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm auszubilden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und nach § 12 (3) Satz 2 BauGB

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
10	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 (1) Nr. 1 ThürBO i. V. m. § 12 (3) Satz 2 BauGB
10.1	Bauliche Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
10.2	Die Gebäudefassaden sind als Putzfassade im Farbspektrum von Sand-, Beige-, Braun- und Grautönen mit einem Hellbezugswert von 85% bis 60% herzustellen. Glasfassaden sind bei der Fassadengestaltung nur im Erdgeschoss und nur bei den gewerblichen Nutzungen zulässig. Gestaltung in dunklen Farbtönen und abweichenden und kontrastieren Materialien bei untergeordnete Bereichen wie beispielsweise Sockelbereichen der Gebäude, Tiefgaragenzufahrten, Nebenanlagen, Staffelgeschossen, Gesimsen o.ä. sind zulässig. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas für Brüstungen und Fenster sowie bei Photovoltaikanlagen unzulässig.	
10.3	Straßenseitig sind gestalterisch die abgesetzten Sockelbereiche der vorhandenen Bebauung aufzunehmen (z.B. durch unterschiedliche Farbwahl).	
10.4	Lüftungsbauwerke für Tiefgaragen sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren oder als Stadtmobiliar zu gestalten.	
10.5	Der räumliche Abschluss der Tiefgarage (Tor, Rollgitter) ist gestalterisch in die Fassade zu integrieren.	
10.6	Alle Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden. Ausgenommen sind die Pultdächer der Bestandsgebäude.	
11	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 (1) Nr. 1 ThürBO
11.1	Werbeanlagen sind ausschließlich an der Altonaer Straße und der Schlachthofstraße zugewandten Seite zulässig.	
11.2	Werbeanlagen an Fassaden sind nur in einer maximalen Größe von 1,00 m in der Höhe und 4,00 m in der Länge zulässig. Es ist an den Fassaden je Fassadenseite nur eine Werbeanlage je Betrieb und Einrichtung zulässig.	
11.3	Die Anordnung von Werbeanlagen an der Fassade darf nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses erfolgen.	
11.4	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtkästen sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig.	
11.5	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in der Gestaltung unterordnen.	
12	**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 88 (1) Nr. 4 ThürBO i. V. m. § 12 (3) BauGB
12.1	Oberflächenbefestigungen von Wegen und Zufahrten sind mit offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen sowie als wassergebundene Decke zulässig. Zufahrten der Tiefgaragen sowie der Stellplätze können ausnahmsweise in Asphalt oder Beton ausgeführt werden. Stellplätze für Gewerbebetriebe im Bereich der Schlachthofstraße können ausnahmsweise in Asphalt oder Beton hergestellt werden.	
12.2	Einfriedungen sind nur als Metallzäune sowie als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune zulässig.	
13	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	§ 88 (1) Nr. 4 ThürBO
13.1	Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren	
14	**Herstellen von Stellplätzen**	§ 88 (1) Nr. 7 ThürBO i. V. m. § 49 (1) Satz 3 ThürBO
14.1	Je Wohneinheit sind 1,0 Pkw-Stellplätze und je 35 m² Wohnfläche sind 1,0 Fahrradstellplätze herzustellen.	
14.2	Bei gewerblicher Nutzung sind - je 50 m² Nutzfläche 1,0 Pkw-Stellplätze herzustellen sowie - bei Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen je 70 m² Hauptnutzfläche (Mittelwert) 1,0 Fahrradstellplätze und - bei Einzelhandelsnutzungen je 50 m² Verkaufsfläche 1,0 Fahrradstellplätze herzustellen.	

Ansicht Gebäude A, B, C



TEIL C: Hinweise

1 Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. 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.

Rechtsgrundlage:
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 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

2 Denkmalschutz

Gemäß § 13 (1) Nr. 1 ThürDSchG sind alle baulichen und andere eingreifenden Veränderungen an einem Kulturdenkmal erlaubnispflichtig. Dies schließt bauliche Veränderungen in der Umgebung ein, wenn sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können.

Außerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale:

Hamburger Block Altonaer Straße 15, Hamburger Straße 21
Wohnanlage Bremer Straße 23-30, Schlachthofstraße 66-72

An der Erhaltung der Kulturdenkmale und deren Bestandteile besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

3 Altlasten

Der Altstandort war im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09682 registriert. Im Rahmen der Errichtung des (damaligen) Neubaukomplexes sind die altlastenrelevanten Bereiche ausgehoben worden. Unter der Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Nutzung und nahezu vollständigen Versiegelung wurde der Altstandort am 15.12.2008 aus dem THALIS gelöscht.

Künftige Tiefbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

4 Bodenaufschlüsse/Grundwasser

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

5 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06 2005 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

6 Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben vom Erfordernis folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach BNatSchG auszugehen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüschen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

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

Für die Phase der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Eine ökologische Baubegleitung wird auch für die Baumstandorte i. S. des Baumschutzes auf Baustellen erforderlich.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GLU GmbH Jena, Oktober 2019

Der Wegfall von potenziellen Brutplätzen ist durch die Anbringung von acht Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter zu kompensieren. Davon sind 4 vor Baubeginn und vier nach Abschluss der Bauarbeiten anzubringen. Weiterhin sind vier künstlichen Fledermaus- Quartierkästen in bzw. an den Fassaden der Gebäude in Ost-/Westausrichtung anzubringen.

7 Einsichtnahme von Vorschriften

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

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 02.07.2020 mit Beschluss Nr. 0648/20 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. 14 vom 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (1) BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 07.08.2020, ist vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 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 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 und § 4 (1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 07.08.2020 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 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (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 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (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 (1) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 (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 (3) BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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 von 12/2020 übereinstimmen

Erfurt, den 27. April 2021

Gez. Leypold OVR
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt

Planverfasser: A N P
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
D-34130 Kassel

Rechtsgrundlagen

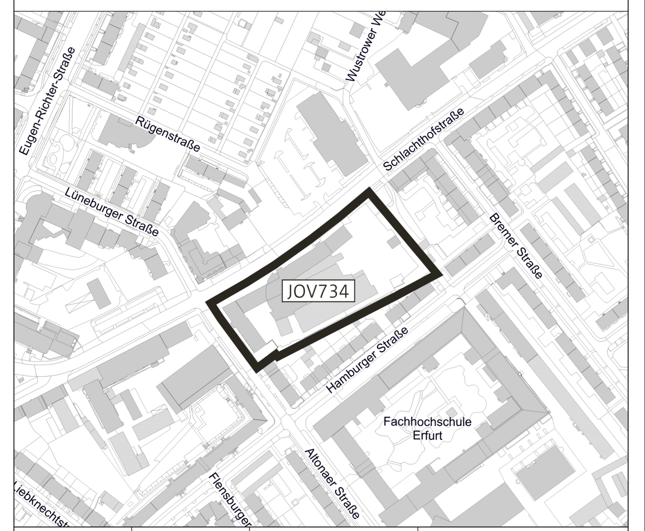
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
5. Thüringer Gemeinde- und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

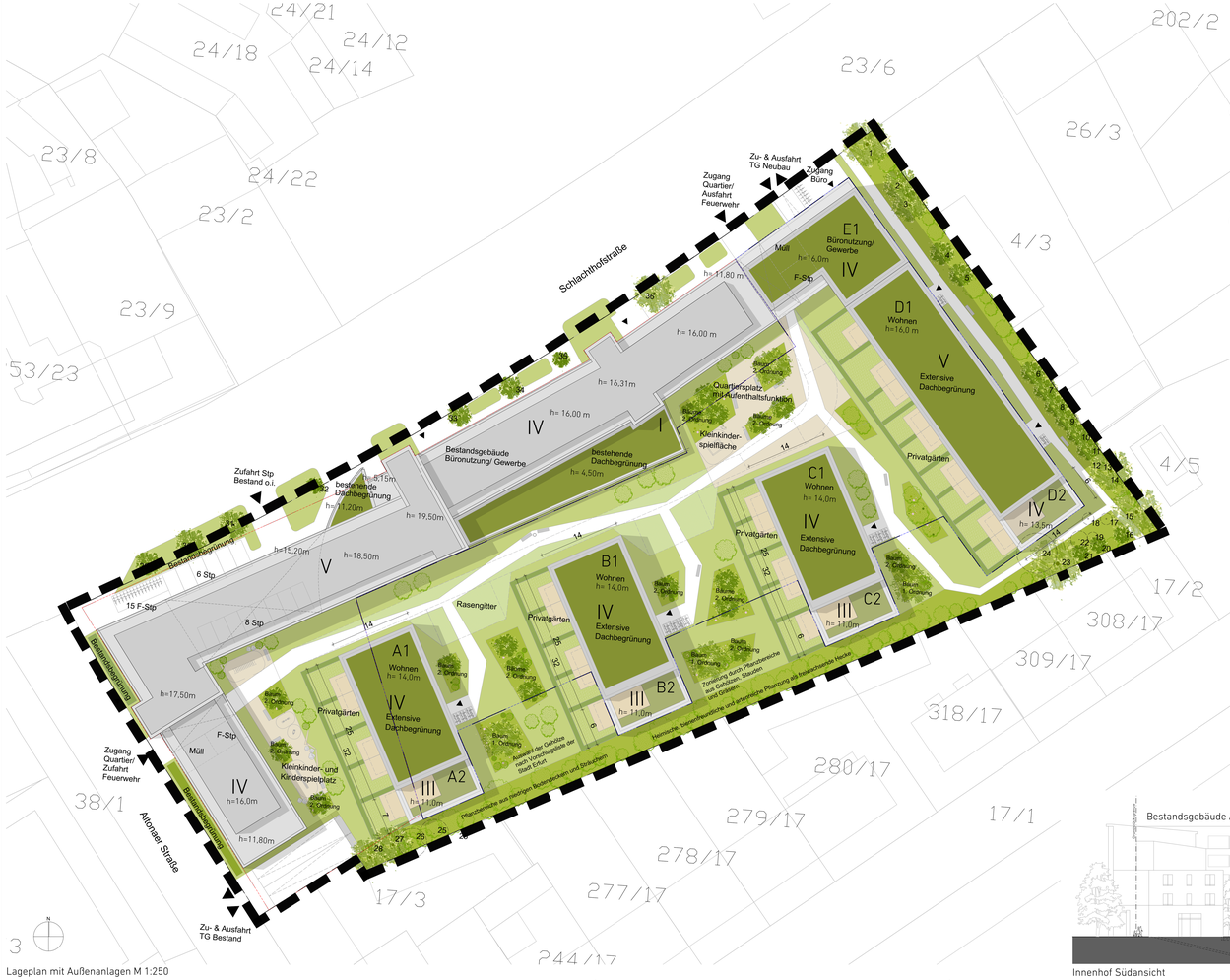
In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe"

ENTWURF

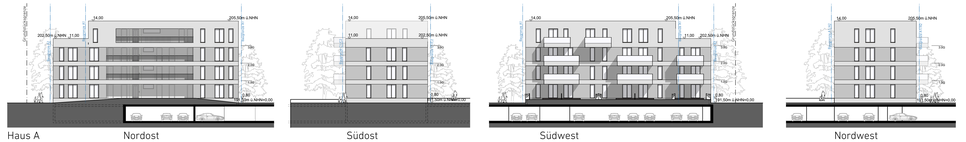
Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

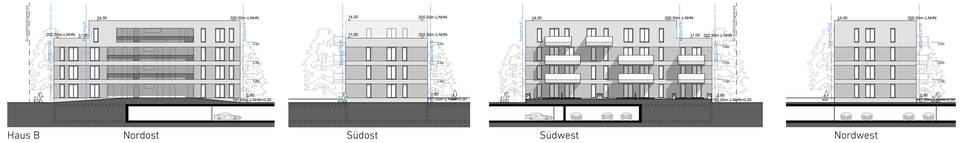


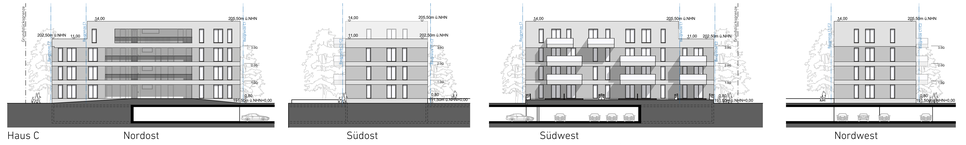


Lageplan mit Außenanlagen M 1:250





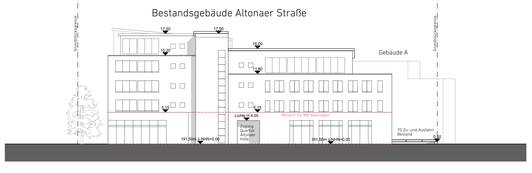




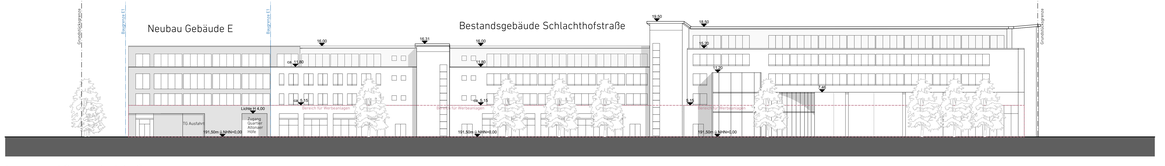




Innenhof Südansicht



Westansicht Altonaer Straße

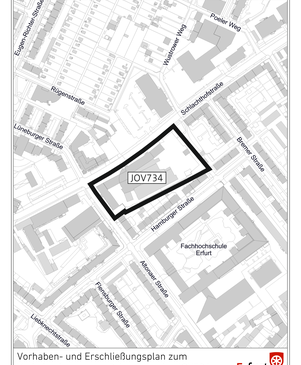


Nordansicht Schlachthofstraße

LEGENDE

- Quartiersplatz
- Terrassen
- Rasengitter
- Private Gärten
- Geltungsbereich JOV734 Altonaer Höfe
- Hecke Planung
- Entensive Dachbegrünung
- Bepflanzung öffentliche Bereiche
- Baum Planung
- Baum Bestand
- Strauch Planung
- Bäume Bestand Fällung
- Sitzmöglichkeit
- Parkplatz Fahrräder
- Flächen für die Feuerwehr
- Bestehende Tiefgarage
- Neu geplante Tiefgarage
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Bereich für Werbeanlagen
- Büro/ Gewerbe Bestand
- Büro/ Gewerbe Neubau
- Wohnen Neubau

PLANVERFASSER
MOW.
MOW Architekten GmbH
Waldschmidtstraße 19
60316 Frankfurt am Main
+49 69 94 50 78 0
+49 69 56 87 04
architekten@mow-ffm.de



Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe"

Nachdruck oder Veröffentlichung verboten

Erfurt
Landeshauptstadt Erfurt
Stadtentwicklung

Datum 18.08.2021

M 1: 250

zurück zum Beschluss 0883/21

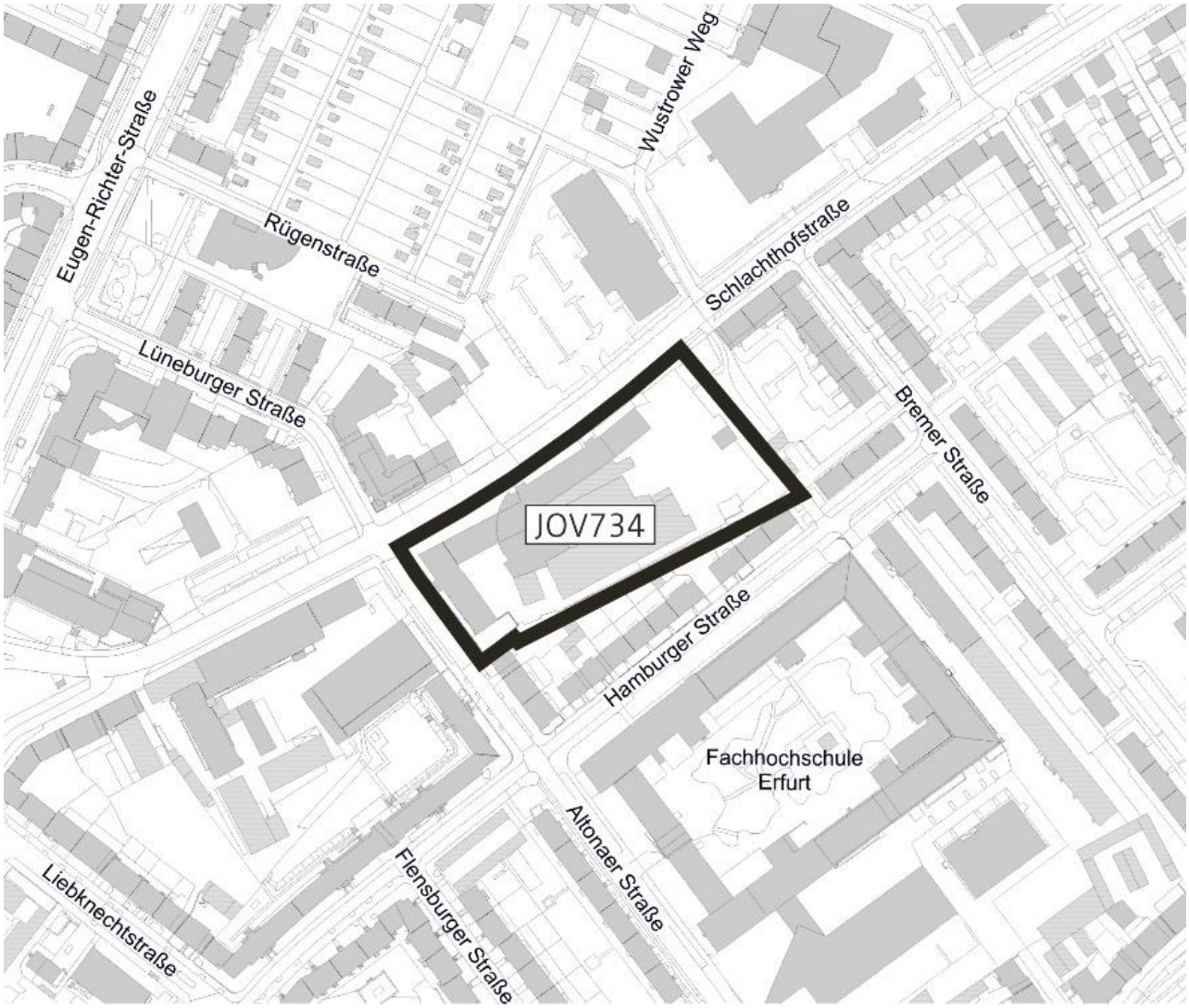
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

JOV734 „Altonaer Höfe“

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Redaktion
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

Bearbeitung
A N P
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
D-34130 Kassel

Datum
18.08.2021

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Begründung**	**5**
1.1	Plananlass und -erfordernis	5
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.5	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	12
1.6	Allgemeine Planungsziele	20
1.7	Vorhaben- und Erschließungsplan	21
1.8	Planungsalternativen	23
2	**Begründung der Festsetzungen**	**24**
2.1	Art der baulichen Nutzung	24
2.2	Maß der baulichen Nutzung	25
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	27
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	28
2.5	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	29
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
2.7	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	31
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung	32
2.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
3	**Hinweise zum Planvollzug**	**36**
1	Archäologische Bodenfunde	36
2	Denkmalschutz	36
3	Altlasten	36
5	Bodenaufschlüsse/Grundwasser	37
5	Fernwärme	37
6	Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	37
7	Einsichtnahme von Vorschriften	37
4	**Folgekosten für die Gemeinde**	**37**
5	**Flächenbilanz**	**38**
6	**Anlagen**	**38**

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass der Planung ist die Absicht des Vorhabenträgers, das derzeit gewerblich genutzte Grundstück (Autohandel/ Büros) im Hanseviertel Erfurts in ein gemischt genutztes Quartier (Wohnen, Büro, nichtstörendes Gewerbe) umzuwandeln. Die bestehenden Gebäude entlang der Altonaer Straße und Schlachthofstraße sollen erhalten werden. Die Hallen im Inneren sollen hingegen abgerissen werden und stattdessen die städtebauliche Struktur der Umgebung aufgegriffen werden und der Blockinnenbereich mit Wohngebäuden ergänzt werden.
Mit dem Vorhaben soll dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Büroflächen und Infrastruktur in angemessener Weise Rechnung getragen werden,

Ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 23. Januar 2020 gestellt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da auf Basis des vorhandenen einfachen Bebauungsplans JOV573 keine Genehmigungsfähigkeit für das Vorhaben besteht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden und für den Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan JOV734 soll die Umnutzung eines innerstädtischen Bereichs gemäß eines städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich ermöglichen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (1) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen. Auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) S. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) S.1 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der komplexen Planungssituation wird von dieser Möglichkeit

keinen Gebrauch gemacht und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, um entsprechende Stellungnahme während der Auslegung zu bekommen und diese in das Planverfahren einzustellen.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 23.01.2020 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 (2) BauGB gestellt zur „Umnutzung eines bislang großflächig versiegelten Gewerbeareals in ein durchgrüntes, gemischt genutztes, urbanes Quartier mit Wohnnutzung, Büroflächen und nichtstörendem Gewerbe“. Dem Antrag wurde gemäß § 12 (2) Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

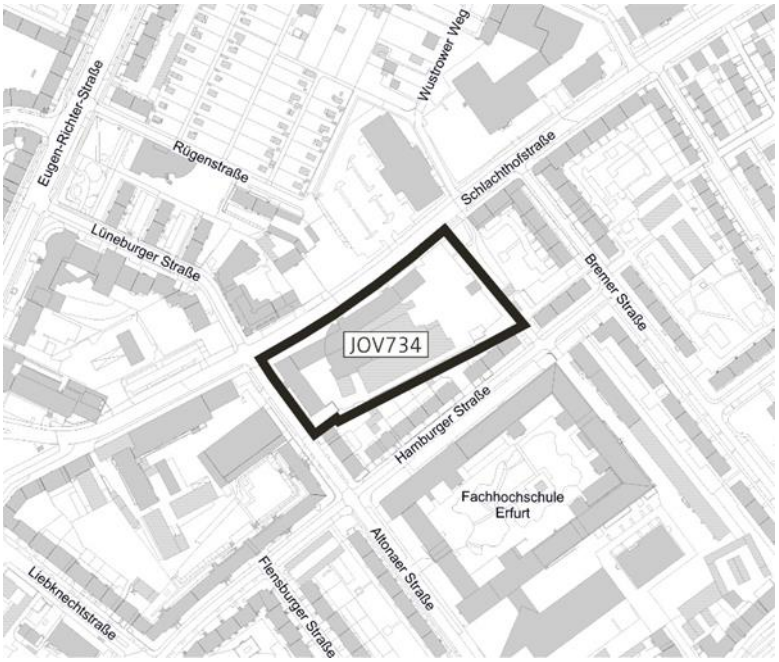
Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2020 vom Stadtrat Erfurt gefasst (Stadtrats-Beschlussnr. 0648/20), der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 07. August 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 17. August 2020 bis 18. September 2020 statt. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren / Vorhaben abgegeben.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 07. August 2020 zur Stellungnahme bis zum 18. September 2020 aufgefordert.

Die in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden in das Bauleitplan-verfahren eingestellt.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 „Altonaer Höfe“ befindet sich im sogenannten Hanseviertel Erfurts nordöstlich der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule Erfurt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha und umfasst das Flurstück 250/18 der Flur 42 in der Gemarkung Erfurt.

Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Schlachthofstraße,
- im Nordosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bremer Straße,
- im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Hamburger Straße,
- im Südwesten durch die Altonaer Straße.

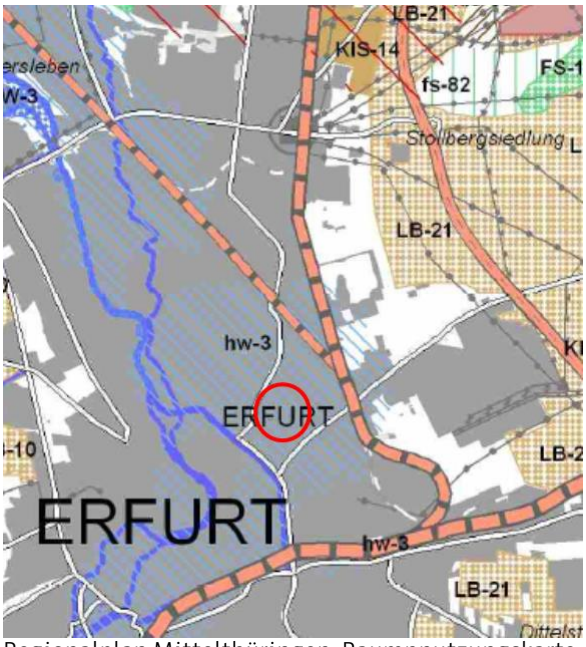
Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.4 Übergeordnete Planungen

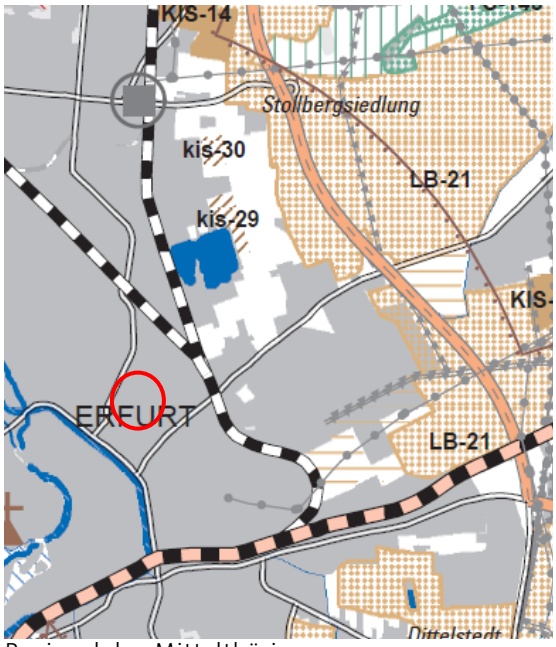
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Erfurt als Oberzentrum aus. Innerörtliche Entwicklungen sind vor dem Hintergrund des Flächensparens zu begünstigen. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden (LEP 2025, Grundsätze zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 *„Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“*

orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ und 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“*).



Regionalplan Mittelthüringen, Raumnnutzungskarte, Stand 01.08.2011



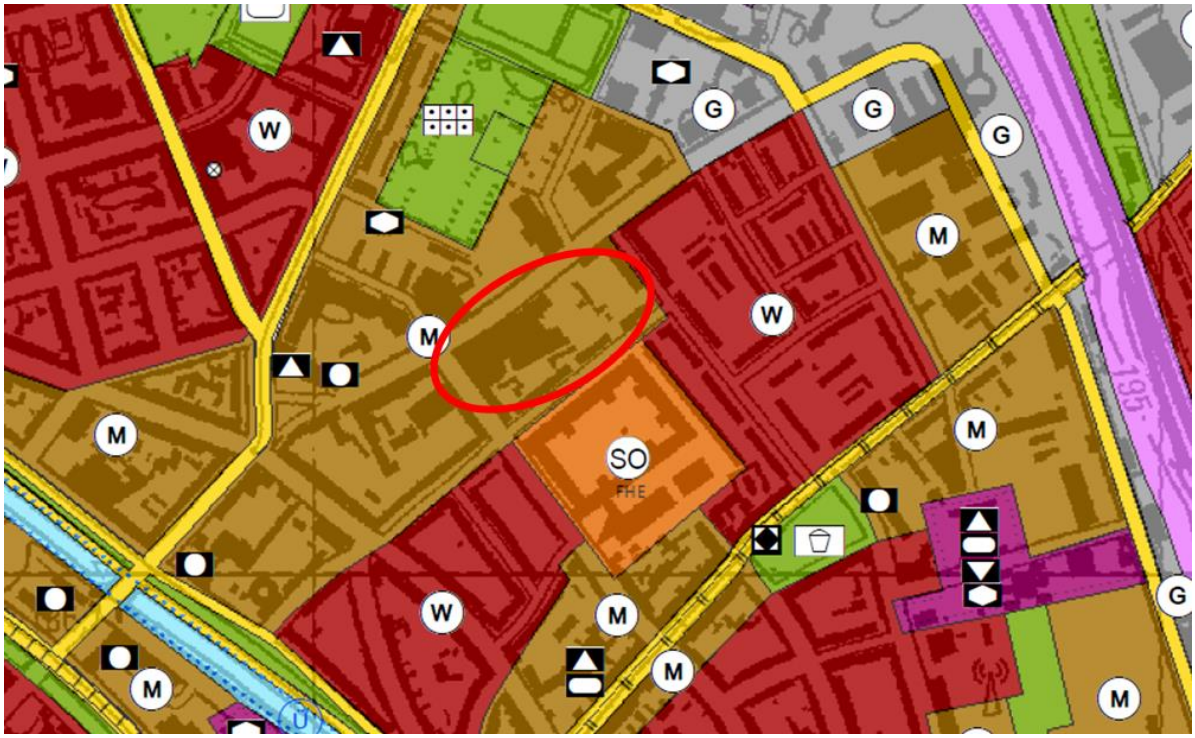
Regionalplan Mittelthüringen, Raumnutzungskarte, Entwurf Stand 12.09. 2019

Im Regionalplan Mittelthüringen 2011 vom 01.08.2011 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich“ festgelegt.

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. Für den Planbereich gibt es keine abweichende Darstellung (Siedlungsbereich).

Die Bauleitplanung entspricht den Grundsätzen der Landesplanung und den Zielen der Regionalplanung.

1.4.2 Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt.
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) vorgesehen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt eine Differenzierung, die den gewerblichen Anteil der BGF in den Bestandsgebäuden an der Schlachthofstraße und der Altonaer Straße und die zukünftigen Wohnflächen in den Gebäuden A bis D klar räumlich zoniert.
Die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Plangebiets entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans.

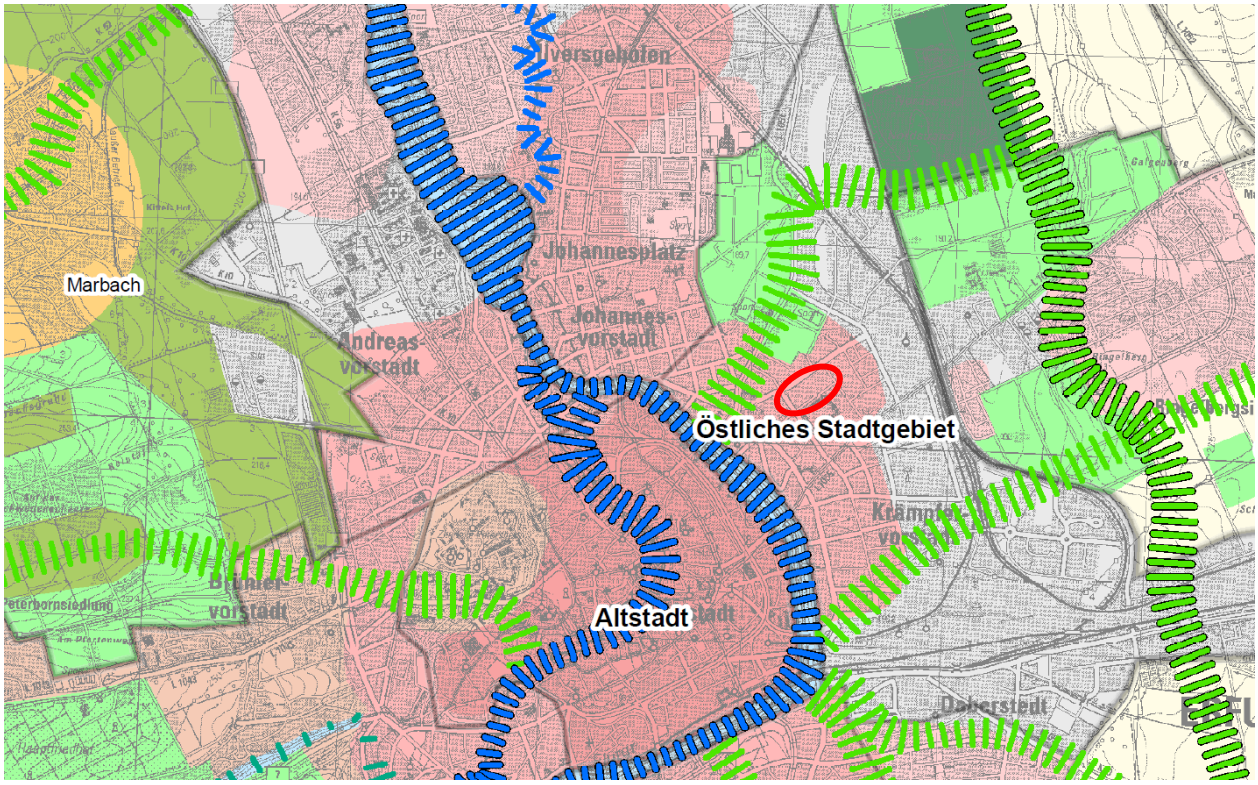
Die Darstellung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan bezieht sich auf ein größeres Gebiet entlang der Schlachthofstraße, das bis zur Hamburger bzw. Bremer Straße reicht. Hier galt bisher der einfache Bebauungsplan JOV573 (vgl. Kapitel 1.4.4), der u. a. eingeschränktes Gewerbegebiet und Besonderes Wohngebiet festsetzt. Der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe wird mit diesem Bauleitplanverfahren überplant. Dennoch bleibt in und um das Plangebiet ausreichend gewerbliche Nutzung erhalten, so dass im gesamten Gebiet weiterhin insgesamt eine Mischung gewährleistet ist: innerhalb des Plangebietes bleibt ein großer Anteil an Gewerbeflächen erhalten (entlang der Schlachthofstraße und Altonaer Straße) bzw. wird im Bereich der Schlachthofstraße ergänzt.
Im Umfeld befinden sich zahlreiche weitere gewerbliche Nutzungen: z.B. in der Schlachthofstraße 81 Einzelhandel (Möbelhaus) und Dienstleistungen, in der Schlachthofstraße 23 Einzelhandelsmärkte (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Salat-Imbiss) und eine DHL-Packstation. Die Gewerbebetriebe in der Umgebung sind auch in großen Teilen planungsrechtlich gesichert: die Bebauungspläne JOV573 und JOV569 setzen auf der nördlichen Seite der Schlachthofstraße Gewerbegebiete fest (vgl. Kapitel 1.4.4).

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB ist erfüllt.

1.4.3 Landschaftsplan



Landschaftsplan "Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen" - Bestandsplan



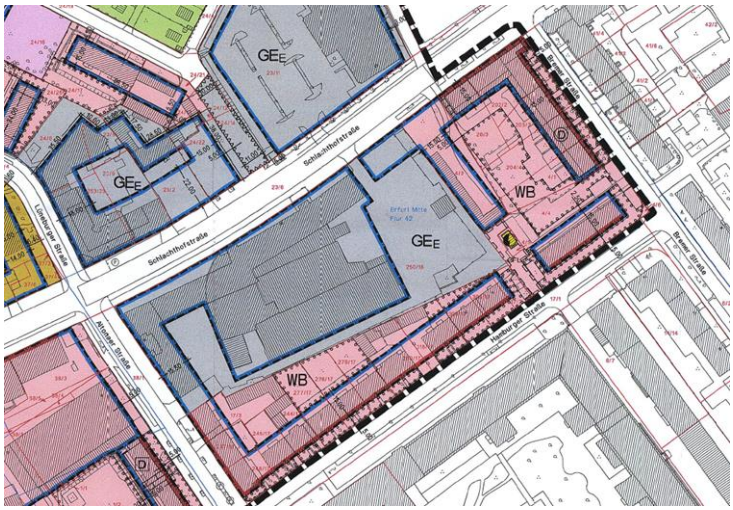
Landschaftsplan, Rahmenkonzept „Masterplan Grün“

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt, "Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen" (Bestandsplan) Bestand sowie im Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ ausgewiesen. Für diese Landschaftseinheit wurde folgendes Leitbild formuliert „In den Wohngebieten mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnahe Grünflächen (Höfe, Vorgärten u.ä.) vorhanden.

Das Vorhaben entspricht mit den festgesetzten Maßnahmen (Erhöhung der Freiraumqualität, Entsiegelung im Innenhof, Neuanpflanzung von Bäumen, Neubauten mit extensiver Dachbegrünung) dieser Zielsetzung.

1.4.4 Rechtswirksame Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gibt es bereits einen rechtswirksamen Bebauungsplan, den einfachen Bebauungsplan JOV573 „Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße“. Dieser setzt innerhalb des Plangebiets unter anderem „eingeschränktes Gewerbegebiet“ und Baufenster fest.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans JOV734 „Altonaer Höfe“ wird der Bebauungsplan JOV573 in diesem Teilbereich überplant.



Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein weiterer rechtswirksamer Bebauungsplan: der Bebauungsplan JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße“, der nördlich der Schlachthofstraße Gewerbegebiet festsetzt, zunächst entlang der Schlachthofstraße eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), weiter im Norden folgen ein Sportplatz und weitere Gewerbegebiete.
Der bereits aufgeführte Bebauungsplan JOV573 setzt nördlich der Schlachthofstraße gegenüber des Plangebiets ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet fest.



1.4.5 Wohnungsbedarfsprognose

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Der Wohnungsmarkt wird als angespannt bezeichnet. Es werden zwei Varianten für die Entwicklung der Haushalte von 2017 bis 2030 aufgeführt: Variante 1 Anstieg um 8.380 auf 120.700 Haushalte und Variante 2 Anstieg um 12.600 auf 125.080 Haushalte, wobei die zweite Variante als wahrscheinlicher erachtet wird.

Der Bedarf kann nur in sehr geringem Umfang durch leerstehende Wohnungen gedeckt werden (der marktaktive Leerstand betrug 2016 nur 1,7%), deshalb sind Wohnungs-Neubauvorhaben erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ trägt zur Erfüllung der Deckung des Wohnungsbedarfs bei.

1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,2 Kilometer nordöstlich der Erfurter Altstadt im sogenannten „Hanseviertel“, in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule.



Quelle: Foto Stadtverwaltung Erfurt

Im Norden führt die Schlachthofstraße als Erschließungsstraße aus Richtung der Altstadt kommend Richtung Nordosten am Plangebiet vorbei. Sie ist an ihrer Nordseite überwiegend gewerblich geprägt (Tankstelle, Discounter, Autocenter, Fitnessstudio), hinter dieser Nutzung folgen Richtung Norden Kleingärten. Die städtebauliche Struktur ist dort insgesamt sehr heterogen. An der Südseite der Schlachthofstraße überwiegt hingegen die Wohnbebauung, die Baustruktur ist eine Blockrandbebauung. Vom Steinplatz beginnend bilden die Gebäude eine klare Straßenflucht, Lücken in dieser straßenbegleitenden Bebauung sind derzeit lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend auf dem Nachbargrundstück und dann wieder erst ein ganzes Stück weiter östlich auf Höhe der Einmündung Oldenburger Straße.

Im Westen des Plangebiets führt die Altonaer Straße als innere Erschließungsstraße durch das Hanseviertel. Sie ist beidseitig von Blockrandbebauung geprägt, gegenüber des Plangebiets befindet sich eine gewerbliche Halle. Ansonsten sind es dreieinhalb bis viereinhalb-geschossige Wohngebäude, die Fachhochschule Erfurt im südlich an das Plangebiet angrenzenden Block fügt sich in diese Blockrandstruktur ein.

Das Plangebiet selbst ist mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden an der Altonaer Straße und der Schlachthofstraße bebaut, im Inneren mit ein- bis eineinhalb-geschossigen Gewerbehallen. Die Nutzung besteht aus Büros (ab dem 1.OG), Dienstleistung und einem Autohaus. Auf dem Areal befindet sich außerdem eine Tiefgarage.
An der Altonaer Straße und auch teilweise an der Schlachthofstraße sind die Gebäude aufgeständert, im Erdgeschossbereich befinden sich offene Stellplätze bzw. Ausstellungsflächen für den Kfz-Verkauf sowie eine Durchfahrt. Im inneren Bereich sind Gebäude mit Waschanlage, Werkstatt und Reifenlager. Die unbebaute Fläche ist derzeit fast zu 100% versiegelt und wird als Parkplatz genutzt.

1.5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Schlachthofstraße bzw. die Altonaer Straße. Die Schlachthofstraße ist im Radverkehrsnetz der Stadt Erfurt eine Nebenroute (Stadtteilnetz).
Die Straßenbahn-Haltestelle „Hanseplatz / Fachhochschule“ befindet sich rund 500 m entfernt in südöstlicher Richtung an der Leipziger Straße. Die Bushaltestelle Steinplatz an der Liebknechtstraße befindet sich in rund 500m in südwestlicher Richtung. In etwa einer Viertelstunde kann man z.B. den Erfurter Hauptbahnhof erreichen.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist als sehr gut zu bewerten.

1.5.3 Stadttechnische Erschließung

In den umgebenden Straßen befinden sich bereits Ver- und Entsorgungsleitungen, die vorhandene gewerbliche Nutzung ist daran bereits angeschlossen.
Das Gebiet ist somit versorgungstechnisch vollständig erschlossen, die stadttechnische Erschließung gesichert.

Wasser

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, wobei die weitere Erschließung nach Auskunft der ThüWa ThüringenWasser GmbH sowohl von der Schlachthofstraße, der Hamburger sowie der Altonaer Straße erfolgen kann.

Abwasser

Eine Entsiegelung der Fläche wirkt sich gemäß des Entwässerungsbetriebs Erfurt positiv auf die Hydraulik des bestehenden Mischwasserkanals aus. Das im Innenhof anfallende Regenwasser von Plätzen und Zuwegungen sollte dort komplett versickert und zurückgehalten werden.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fernwärmesatzung, Versorgungsgebiet Ost, der Stadt Erfurt.

Strom

Das Plangebiet ist stromtechnisch erschlossen. Eine bestehende Trafostation des Autohaus Georg von Opel ist dinglich gesichert und in ihrer Form zu erhalten.

Gas

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Schlachthofstraße und die Altonaer Straße erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas H“ gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben. Zusätzlich verläuft in der Schlachthofstraße eine Gashochdruckleitung GHD DN 200 in der Druckstufe PN 4.
Außerdem befinden sich im Planungsbereich auch außer Betrieb gesetzte Gasleitungen. Deren Trassen werden von der SWE Erfurt Netz zur anderweitigen Trassenbelegung freigegeben (d.h. Entfernung nach Freigabe möglich).

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 Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.

1.5.4 Umweltbelange

Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich liegt nach gesamtstädtischem Klimagutachten vollständig in der klimatischen Sanierungszone. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und/oder lufthygienische Defizite und müssen klimatisch saniert werden.
Der Geltungsbereich ist derzeit fast vollständig versiegelt, so dass es kaum Kaltluftentstehungsflächen gibt.
Im Zuge der Planung werden im Innenbereich Flächen entsiegelt und Vegetationsflächen angelegt. Der Erhöhung der Baumasse stehen die Schaffung von Vegetationsflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung gegenüber.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer. In ca. 400 Meter Entfernung befindet sich der Gera-Flutgraben.

Lärm

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen (neben der Schlachthofstraße insbesondere die Stauffenbergallee, die Eugen-Richter-Straße und die Leipziger Straße) sowie zahlreichen Betrieben, die Anlagengeräusche verursachen (insbesondere der benachbarte Discounter und Getränkemarkt, die Tankstelle sowie die Sportfelder entlang des Poeler Wegs).
Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 2018 8172-809-VSS-2, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Januar 2021, siehe Anlage).

Im Ergebnis zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005-1 durch Verkehrslärm tagsüber und nachts in einigen Bereichen an der Schlachthofstraße überschritten werden. Im Inneren des Gebietes werden die

schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Immissionskonflikte aus Anlagengeräuschen der außerhalb des Plangebiets gelegenen gewerblichen Anlagen zu erwarten sind und ebenfalls nicht aus Sportlärm der mindestens rund 240m entfernt liegenden Sportplätze.

Durch die Schließung des Blockrandes an der Schlachthofstraße werden im Innenbereich ruhige Wohnlagen geschaffen. Somit werden bereits mit dem städtebaulichen Konzept die Belange des Schallschutzes berücksichtigt und Konflikte weitestgehend vermieden. Für die durch Verkehrslärm verursachten Überschreitungen von +1 bis +3 dB(A) an der Schlachthofstraße werden Festsetzungen getroffen.
So können insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Vegetation/ Artenschutz

Das Plangebiet ist stark anthropogen geprägt und überwiegend versiegelt (Gebäude, Abstellflächen). In den Randbereichen an der östlichen Grundstücksgrenze und teilweise auch an der südlichen gibt es vorhandene Bäume zum Nachbarn, straßenbegleitend an der Schlachthofstraße sind ebenfalls Bäume vorhanden.

Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GLU GmbH Jena, Oktober 2019, siehe Anlage) vorzunehmen, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurden.

Die Kontrolle des Gehölzbestandes ergab keine mit Fledermäusen besetzten Höhlen, Spalten oder Rindenabrisse. Ebenso ergab das Untersuchen der Fassaden keine weiteren Nachweise. Während der Beobachtungsnächte wurden keine Aus- oder Einflüge von Fledermäusen an den Gebäuden beobachtet. Entsprechende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind vorzusehen (siehe Hinweise).

Drei Vogelarten wurden für den Untersuchungsraum belegt, darunter Amsel, Elster, und Gartengrasmücke als Brutvögel. Weitere 8 Arten waren Brutvögel der näheren Umgebung oder traten nur als Nahrungsgäste oder überfliegende Arten auf, darunter Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Gehölzentnahmen zum Verlust potenzieller Brutplätze führen. Entsprechende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind vorzusehen (siehe Hinweise).

Die erfolgte Suche nach Kriechtieren, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis), erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen der Art im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.
Die Empfehlungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Hinweise).

Umgang mit Baumbestand

Zur Beurteilung des Erhaltungspotenzials der vorhandenen Bäume wurde eine gutachterliche Stellungnahme verfasst (Stellungnahme zum Erhaltungspotenzial des Baumbestandes Schlachthofstraße 80 –Erfurt, BaumPartner, April 2020, siehe Anlage).

Nachfolgend wird der erhaltungswürdige Baumbestand unter Berücksichtigung des Bauvorhabens und dem Erhalt der charakteristischen Gehölzstruktur sowie ökologischen Funktion, im Rahmen der Erhaltungswürdigkeit sowie der Erhaltungsfähigkeit, betrachtet.

Tabelle (Zusammenfassung der Baumkontrolle und Abschätzung der Vitalitätsentwicklung im Zuge des Bauvorhabens) :

Übersicht Erhaltungsfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit der betroffenen Bestandsbäume

Nr.	Baumart	Erhaltungs-würdikeit	Erhaltungsfähigkeit		StU	Kronen-durchmesser	Schutzabstand soll		h. KB	Vitalitätsentwicklung	
			Ist-Z.	nach BV			+ 1,50m	4x StU	Ist	vor Baubeginn	nach Bauvorhaben
					(cm)	(m)	(m)	(m)	(cm)		
1	*Sorbus aria*	**0/+**	Stufe 2	Stufe 1/2	115	6	4,5	4,6	-100	2,5	2,5/ 3
2	*Carpinus betulus*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	120	7	4,5	4,8	-19	1,5	2
3	*Carpinus betulus*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	137	6	4,5	5,5	-23	1,5	2
4	*Acer campestre*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	76	6	4,5	3	-21	1,5	2
5	*Acer campestre*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	74	6	4,5	3	-16	1,5	2
6	*Acer campestre*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	70	6	4,5	2,8	-17	1,5	2
7	*Acer campestre*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	60	5	4	2,4	-14	1,5	2
8	*Acer campestre*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	54	5	4	2,2	-12	1,5	2
9	*Acer campestre*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	65	6	4,5	2,6	-16	1,5	2
10	*Acer campestre*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	67	6	4,5	2,7	-18	1,5	2
11	*Acer campestre*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/ 4	74	6	4,5	3	-18	1,5	2
12	***entfällt***	**XXX**	**XXX**	**XXX**	**XXX**	**XXX**	**XXX**	**XXX**	**XXX**	**XXX**	**XXX**
13	*Acer campestre*	**0**	Stufe 2	Stufe 1/2	31	3	3	1,2	-7	2	2
14	*Acer platanoides*	**0**	Stufe 2	Stufe 1/2	X	7	5	XXX	-33	2/ 2,5	2,5
15	*Alianthus altissima*	**0/+**	Stufe 3	n.g.	134	7	5	5,4	-33	(3)	n.g.
16	*Acer pseudoplatanus*	**0/+**	Stufe 2	Stufe 1/ 2	90	5	4	3,6	-19	2/ 2,5	2,5
17	*Acer campestre*	**(+)**	Stufe 4	entfällt	50	3	3	2	n.g.	1,5	4
18	*Acer campestre*	**(0/+)**	Stufe 3	entfällt	59	4	3,5	2,4	n.g.	2/ 2,5	4
19	*Carpinus betulus*	**(0/+)**	Stufe 3	entfällt	47	3	3	1,9	n.g.	2/ 2,5	4
20	*Picea omorika*	**--**	Stufe 1	Stufe 1	44	2	2,5	1,8	-14	3/ 4	4
21	*Picea omorika*	**-**	Stufe 1	Stufe 1	64	3	3	2,6	-12	2,5/ 3	4
22	*Carpinus betulus*	**(0/+)**	Stufe 3	entfällt	38	3	3	1,5	n.g.	2,5	4
23	*Prunus avium*	**+**	Stufe 3	Stufe 3	125	9	6	5	-43	2	2
24	*Acer campestre*	**(+)**	Stufe 4	entfällt	67	4	3,5	2,7	n.g.	1,5	4
25	*Acer campestre*	**+**	Stufe 3	entfällt	52	3	3	2,1	n.g.	2	4
26	*Carpinus betulus*	**+**	Stufe 3	entfällt	37	3	3	1,5	n.g.	2	4
27	*Acer campestre*	**+**	Stufe 3	Stufe 3	56	4	3,5	2,2	-11	2	2
28	*Acer campestre*	**+**	Stufe 3	Stufe 3	73	5	4	3	-17	1,5/ 2	2
29	*Sorbus aria*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/4	69	3,5	3,25	2,8	-14	1,5	2
30	*Sorbus aria*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/4	83	4	3,5	3,3	-19	1,5	2
31	*Sorbus aria*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/4	95	4	3,5	3,8	-23	1,5	2
32	*Sorbus aria*	**++**	Stufe 4	Stufe 3/4	84	4	3,5	3,4	-68	1,5	2
33	*Sorbus aria*	**0/+**	Stufe 4	Stufe 3/4	91	4	3,5	3,7	-100	1,5	2
34	*Sorbus aria*	**0/+**	Stufe 4	Stufe 3/4	73	3	3	3	-96	1,5	2
35	*Sorbus aria*	**+**	Stufe 4	Stufe 3/4	38	2	2,5	1,5	-98	2	2
36	*Sorbus aria*	**0/+**	Stufe 4	Stufe 3/4	107	4	3,5	4,3	-95	1,5	2

Betrachtung im unbelaubten Zustand/ beginnenden Austrieb nach DIN 18920 | RAS-LP 4

Legende

Erhaltungswürdigkeit
++ hohe Erhaltenswürdigkeit
\+ mittlere Erhaltenswürdigkeit
0 niedrige Erhaltenswürdigkeit
\- keine Erhaltenswürdigkeit

Erhaltungsfähigkeit
Stufe 1 (0-5 Jahre)
Stufe 2 (5-10 Jahre)
Stufe 3 (10-15 Jahre)
Stufe 4 (ab 15 Jahre)

X/ X1= mehrstämmig/ Krone durch Schnittmaßnahmen nicht wertbar
n.g.= nicht gegeben
Ist-Z.= Ist Zustand
BV= Bauvorhaben
h. KB= halbseitiger Kronenbereich

Insgesamt werden 23 Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz der charakteristischen Vegetationsstrukturen und unter Anbetracht der Erhaltenswürdigkeit können folgende Bäume im Bestand, nach derzeitigem Planungsstand, verbleiben: 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 und 36. Die Erhöhung der Baumanzahl ist durch bautechnische Änderungen und dem Einsatz baumpflegerischer Maßnahmen begründet. Der Baum 12 war im Gelände nicht vorhanden.

Eine Aussage zur Verpflanzbarkeit bzw. Erhaltung der Bestandsbäume 25 und 26 kann erst im laufenden Bauverfahren getroffen werden. Durch die umseitige Bebauung, im direkten Kronentraufbereich, kann der Wurzelverlauf im derzeitigen Versiegelungsgrad nicht festgestellt werden. Eine vorherige Aufgrabung ist durch die noch stattfindende gewerbliche Nutzung und den resultierenden Betriebsverkehr nicht möglich gewesen.

Aus fachlicher Sicht wird seitens des Baumgutachters zu einem verminderten und wasserdurchlässigen Oberbau, im Bereich der Kronentraufe, zur Vergrößerung des wurzelverfügbaren Raumes geraten. Des Weiteren kann, im Rahmen der ökologischen Baubegleitung, eine Einschätzung zur machbaren Umpflanzung im laufenden Bauverfahren erneut erfolgen und dann entsprechend entschieden werden.

Zur Gewährleistung der Baufreiheit und besonders im Aufbruch der versiegelten Bestandflächen und zur Umsetzung der Neugestaltung sind folgende Bestandsbäume aus dem Projektgebiet zu entnehmen: 17, 18, 19, 22 und 24.

Des Weiteren sind abgestorbene bzw. Bestandsbäume mit einem abgängig eingestuften Vitalitätsverlauf im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu entnehmen. Dies betrifft die Bestandsbäume 01, 20 und 21.

Die Gesamtanzahl der Ausgleichspflanzungen beläuft sich, nach der gültigen Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt, auf insgesamt 10 Bäume mit einer min. Qualitätsanforderung von 12-14 cm Stammumfang. Um eine optimalere Anwachsphase und schnellere Größenentwicklung zu fördern, wird in der Gutachterlichen Stellungnahme eine Erhöhung der Qualität auf 16-18 cm empfohlen. Im Bebauungsplan wird darüber hinausgehend eine Pflanzqualität von 18-20cm festgesetzt.

Um eine dauerhafte ökologische Wertsteigerung des Projektgebietes zu erreichen, sind die planerischen Ziele, welche zu der Verringerung von versiegelten Flächen und einer Steigerung der Grünflächen führen würden, als positiv zu betrachten. Die Erhöhung ist unter anderem durch die neugeplanten intensiven und extensiven Dachbegrünungen bzw. die Begrünung der Tiefgarage begründet. Die Anzahl der zu erhaltenden Bestandsbäume beläuft sich auf insgesamt 23 Stück.
Durch eine Neustrukturierung der Flächen mit zukunftsfähigen Baumarten und dem Ausbau von bedarfsgerechten Baumscheiben können die ausgehenden positiv wirkenden Eigenschaften für Umwelt, Tier und Mensch gesteigert werden. Die Baumanzahl erhöht sich im Zuge der Neustrukturierung von 36 Bestandsbäumen auf insgesamt 44 Bäume.

Geologie/ Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Böden der Stadtkernbereiche. Hierzu zählen Böden, die einen Versiegelungsgrad von über 70 % aufweisen. Der Boden besteht aus Auelehm mit sandig-lehmigem Kies.
Bedingt durch die vorhandene Bebauung und weitere anthropogene Überformung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört und Erdstoffe ausgetauscht, aufgefüllt oder abgetragen.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind insgesamt über ca. 95 % versiegelt.

Altlasten

Der Altstandort war im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09682 registriert. Im Rahmen der Errichtung des Neubaukomplexes sind die altlastenrelevanten Bereiche ausgehoben worden. Unter Berücksichtigung der derzeitig gewerblichen Nutzung und der nahezu vollständigen Versiegelung wurde der Altstandort am 15.12.2008 aus dem THALIS gelöscht.
Durch die vorliegenden Untersuchungen wurden keine neuen erheblichen Verdachtsmomente festgestellt. Lediglich im Bereich der ehemaligen Lackiererei (RKS 1/07) ist im

Auffüllungsbereich (0,5 bis 0,1 m) ein erhöhter Gehalt an PAK (46,58 mg/kg TS) ermittelt worden.
Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde besteht kein Handlungsbedarf.

1.5.5 Archäologie

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Alle geplanten Tiefbaumaßnahmen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 (1) Nr. 3 ThDSchG. Es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThürDSchG.

1.5.6 Denkmalschutz



Die Wohnanlage der Bremer Straße, Schlachthofstraße (Denkmalensemble gem. § 2 (2) ThürDSchG) befindet sich im weiteren Verlauf der Schlachthofstraße Richtung Osten in der Umgebung des Plangebiets. Besondere Bedeutung hat hierbei die Ecksituation Bremer Straße / Schlacht-hofstraße.



Das Denkmalensemble ist von der Planung nicht betroffen.
Das geplante Vorhaben steht den Belangen der Denkmalpflege grundsätzlich nicht entgegen.

Die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 geplante fünf-geschossige Ergänzungsbebauung im Bereich der Schlachthofstraße steht nicht in Konkurrenz mit dem Denkmalensemble Schlachthofstraße – Bremer Straße bzw. der Ecksituation.

Zum einen war eine fünf-geschossige Bebauung in diesem Bereich bereits auch zuvor möglich, (einfacher Bebauungsplan JOV573 i. V. m. § 34 BauGB). Entlang der Schlachthofstraße, u.a. Schlachthofstraße 80, ist bereits eine fünf-geschossige Bebauung vorhanden und das angrenzende Gebäude Schlachthofstraße weist eine vier-geschossige Bauweise mit einem überhohen Sockel auf.
Durch die geplante Anordnung der Gebäude werden geschützte Wohnhöfe geschaffen, die sich gegen die weiterhin bestehende Gewerbenutzung auf der Nordseite der Schlachthofstraße abgrenzen.
Eine Ergänzungsbebauung in gleicher Höhe der Bestandsbebauung (Schlachthofstraße 80) ist zudem aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Es besteht zum anderen planungsrechtlich die Möglichkeit der Bebauung des angrenzenden Grundstücks, so dass die denkmalgeschützte Bebauung Schlachthofstraße / Bremer Straße nach Westen hin arrondiert werden kann.



Beispielhafte Darstellung mit möglicher Ergänzungsbebauung im Bereich des Denkmalensemble Bremer Straße
Quelle: MOW. Architekten

1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen, zugleich gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich weiterhin zu ermöglichen und die städtebaulichen Strukturen neu zu ordnen. Nach § 1 (3) BauGB sind Bebauungspläne „…aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung…“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachnutzung eines bisher gewerblich genutzten Bereiches für Wohnungsbau
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer drei bis maximal fünfgeschossigen Bebauung
- Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr
- Festsetzung und Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen
- Bauliche Ergänzungen an bestehenden Gebäuden entlang der Schlachthofstraße und Altonaer Straße, Sicherung und Ergänzung der Blockrandstruktur
- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich Schlachthofstraße (Ausschluss zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente)

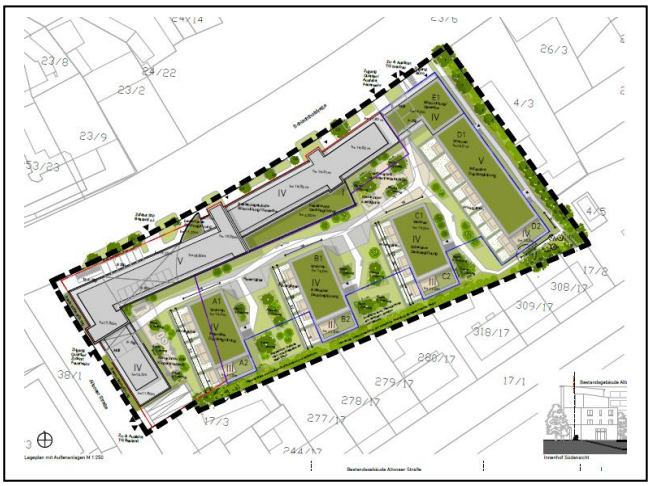
1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in einem Lage- und Gestaltplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 "Altonaer Höfe". Er ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Gegenstand des Planverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkung, er bekommt dies erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.7.1 Städtebauliches Konzept

Für den Vorhabenbereich liegt ein gesamtheitliches, städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV734 „Altonaer Höfe“ umgesetzt werden soll.

Der Vorhabenträger plant auf dem Areal Altonaer Straße, Ecke Schlachthofstraße die Umnutzung eines bislang großflächig versiegelten Gewerbeareals in ein durchgrüntes, gemischt genutztes, urbanes Quartier mit Wohnnutzung, Büroflächen und nichtstörendem Gewerbe.
An der Altonaer Straße und auch teilweise an der Schlachthofstraße sind die Gebäude aufgeständert, im Erdgeschossbereich befinden sich offene Stellplätze sowie eine Durchfahrt .



Lageplan (MOW, o. M.), Stand 18. August 2021

Die bestehenden Gebäude entlang der beiden Straßen sollen bei der Maßnahme erhalten und entlang der Straßenfluchten in bestehender Traufhöhe ergänzt werden. Der bislang offene Erdgeschossbereich zur Altonaer Straße soll baulich geschlossen werden und künftig eine nichtstörende, gewerbliche Nutzung beinhalten.

Die Gebäude und Nutzungen im inneren Bereich (1 bis 1,5 geschossige Gewerbebauten, Parkplatzfläche) werden abgerissen bzw. entsiegelt und umgenutzt.

Entlang der Schlachthofstraße wird die Gebäudeflucht fortgesetzt und mit einem viergeschossigen Gebäude mit Büro- und/oder gewerblicher Nutzung ergänzt. Am östlichen Rand des Plangebiets wird diese Bebauung durch eine fünfgeschossige Wohnbebauung ins Innere des Gebietes geführt.

Im Inneren entsteht dadurch ein ruhiger, abgeschirmter Bereich, in den drei einzelne viergeschossige Wohngebäude mit privaten Gärten integriert werden.

Durch den hohen Grünanteil im Quartier und dem damit verbundenen Retentionspotenzial wird der Großteil des Niederschlagswassers über Verdunstung zurückgeführt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Im Bereich der Tiefgarage werden

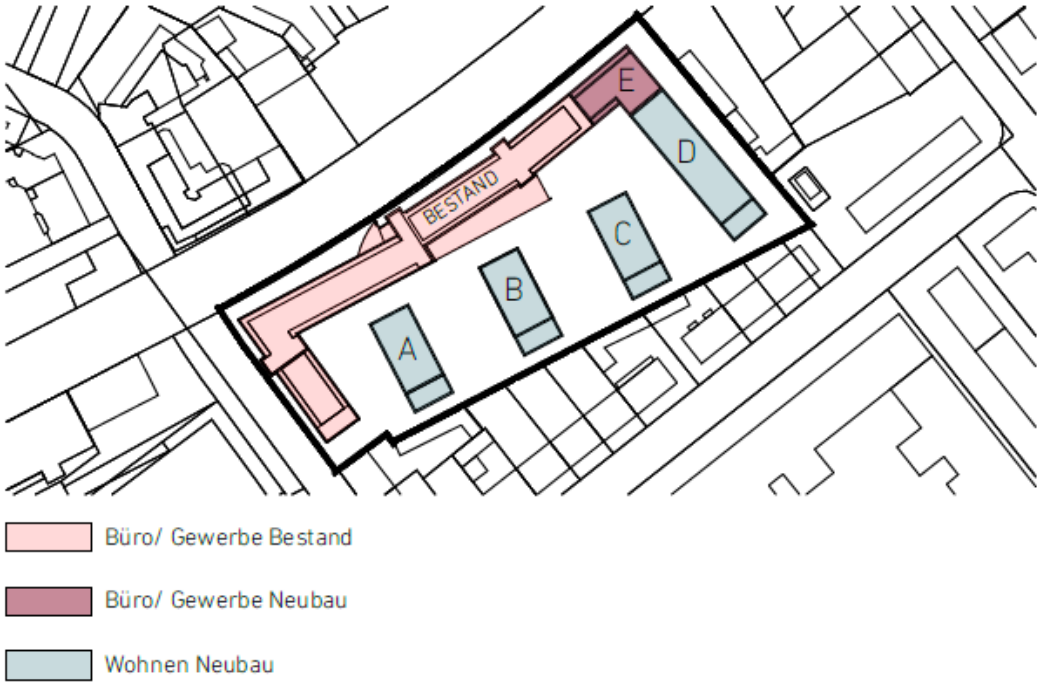
zusätzlich zu neuen heimischen Sträuchern mindestens 17 Bäume 2. Ordnung (kleine bis mittelgroße Bäume) als Neupflanzung vorgesehen. Der entsiegelte, südliche Grundstückbereich, welcher durch die Tiefgarage nicht unterbaut wird, ermöglicht die Pflanzung von 3 neuen Bäumen 1. Ordnung. Durch die Neupflanzungen klimagerechter Arten stehen den acht zu fällenden Bäumen auf dem Grundstück 20 Neupflanzungen gegenüber, wodurch sich die Anzahl der Bäume im Geltungsbereich auf 44 Bäume erhöht. Die Bäume an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bleiben erhalten. Die Freiraumgestaltung geht ferner mit einer umfangreichen Entsiegelung des Innenhofes einher. Außerdem gibt es zwei Quartiersplätze: einen mit Spielfunktion im Westen des Hofes und einen im Nordosten mit Aufenthaltsfunktion sowie Kleinkinderspielfläche.
Alle Neubauten sind mit extensiver Dachbegrünung geplant. Die Müllstellplätze werden im Gebäude integriert.

Das Plangebiet wird bezüglich der Nutzungen in zwei Bereiche unterteilt, wobei der gewerbliche Anteil im Bestandsgebäude Altonaer Straße / Schlachthofstraße, (inklusive Anbau des Bestandsgebäudes Schlachthofstraße) nachgewiesen ist. Die Wohnbebauung befindet sich im Innenhof sowie an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Bruttogeschossflächen (BGF) des gewerblichen Teils betragen rund 9.980 m². Von diesen sind bereits rund 8.700 m² im Bestand vorhanden, der verbleibende Anteil befindet sich im Neubau (Gebäude E).

Bei der Wohnbebauung sind rund 8.800 m² BGF vorgesehen. Diese verteilen sich mit rund 5.200 m² auf die sich im Innenhof befindlichen Gebäude und mit den verbleibenden rund 3.570 m² auf das Gebäude D.

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten (WE) verschiedener Größe beträgt rund 100 WE.



Zonierung der Nutzungen (MOW. Architekten GmbH, o. M.)

1.7.2 Erschließung / Stellplätze

Das Vorhabengebiet ist vollständig durch die angrenzenden Verkehrswege (Altonaer Straße, Schlachthofstraße) erschlossen. Die drei sich im Inneren des Baufeldes befindlichen Bauwerke werden über zwei überbaubare Durchfahrten und die damit verbundene innere überfahrbare Wegestruktur erschlossen. Diese Durchfahrten ermöglichen zugleich die Erschließung für die Feuerwehr. Ansonsten ist der Innenbereich frei von Verkehr.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer großen Tiefgarage untergebracht. Im Bestandsteil der Tiefgarage sind derzeit ca. 122 Stellplätze vorhanden, in der Erweiterung finden 140 Stellplätze Platz. Die derzeit vorhandene Tiefgarage wird hierfür Richtung Osten erweitert. Die vorhandene Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage an der Altonaer Straße wird erhalten, eine weitere Ein- und Ausfahrt wird im Nordosten an der Schlachthofstraße entstehen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll eine neue fußläufige Verbindung zur südlich gelegenen Hamburger Straße geschaffen werden. Durch die Durchfahrten ist es auch für Fußgänger möglich, innerhalb der Blockrandstruktur vielfältige Durchquerungsmöglichkeiten in Ost-West sowie Nord-Süd-Richtung zu nutzen. Durch die Verbindung in Ost-West-Richtung wird auch die Erreichbarkeit der drei sich im Innenhof befindlichen Gebäude garantiert.

1.7.3 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches verschiedene Wohnformen in ca. 100 Wohnungen (davon 20% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gemäß der im Entwurf vorliegenden städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell), Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage umfasst, die im Zuge der Planung unter einen Großteil des Plangebietes erweitert wird und insgesamt ca. 162 Stellplätze enthält. Zusätzlich werden ca. 14 Stellplätze oberirdisch, teils im Gebäude integriert, geplant. Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht.

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

1.8 Planungsalternativen

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

Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) sowie einem gewerblichen Anteil ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem innenstadtnah gelegenen, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt bzw. nachverdichtet wird. Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb mit ihren negativen Folgen. Zudem wird durch die Ausbildung einer baulichen Kante das Baufeld als solches definiert und der Straßenraum an der Schlachthofstraße zum östlich angrenzenden Baufeld hin stärker gefasst (Fortführung/Ergänzung straßenbegleitende Bebauung). Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand mindergenutzten und teils städtebaulich ungeordneten Fläche bestehen bleiben.

Zudem besteht ein Bedarf an Mietwohnungen und gewerblichen Flächen im innenstadtnahen 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 (1) und § 12 (3) BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen: Mischgebiet (MI)

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans (dort ist gemischte Baufläche dargestellt), der Vorhabenplanung (Erhalt bestehender gewerblich genutzter Gebäude und deren Ergänzung mit gewerblicher Nutzung straßenbegleitend und mit Wohnbebauung im Inneren) sowie den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Dadurch wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 zum Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen, textliche Festsetzung 1.1.2 Sortimentsliste, textliche Festsetzung 1.1.3 Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen.

Die Nutzungseinschränkungen bzw. die Abweichungen von der BauNVO für das Mischgebiet orientieren sich am Vorhabenkonzept.

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm sowie Nutzungen, die den Zielen des Planungskonzeptes entgegenstehen.

Die gemäß BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe wurden beschränkt, zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen. Dies entspricht der Vorhabenplanung und den städtebaulichen Zielen für das Gebiet: es soll keine Konkurrenz zu den umliegenden Einzelhandelsmärkten sowie den innerstädtischen Fachgeschäften entstehen. Auch soll kein mit diesen Betrieben verursachter Ziel-Verkehr entstehen (Kunden- und Anlieferverkehr) insbesondere zur Vermeidung des Verkehrslärms. Für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden kann jedoch ausnahmsweise davon abgewichen werden, sofern die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Eine entsprechende Größenregelung wurde hierzu aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan JOV573 übernommen.

Dadurch wird auf das Wohnen im Plangebiet und in der Umgebung Rücksicht genommen. Entsprechend sind auch nur sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies wurde auch im Rahmen der Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt.

Die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind als Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Insbesondere aufgrund des befürchteten "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel dieses Gebietes. Weiterhin würden durch zusätzliche Lärmemissionen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen hervorgerufen werden.
Somit sind Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich nicht in die gewünschte Bebauungsstruktur einfügen.

Aufgrund des potenziell durch die Nutzung erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen negativen Einflüssen auf die im Geltungsbereich geplante Wohnbebauung sind auch Tankstellen nicht zulässig. „Tanken“ im Sinne von z.B. Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge für die Bewohner des Gebietes in der Tiefgarage sind hiermit nicht gemeint, denn dabei handelt es sich um privates Auftanken auf Privatgelände.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

die Grundflächenzahl als Höchstmaß (MI GRZ 0,5)
die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (MI GFZ 1,6)
die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und/oder Höchstmaß und die maximalen Oberkanten der Gebäude als Höchstmaß bestimmt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 (1) BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 (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 GRZ für die Grundflächen der Gebäude orientiert sich an der umliegenden Bebauung (ohne Tiefgaragen und Nebenanlagen) und liegt im MI bei 0,5 – also unter der gemäß § 17 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6. Die GFZ von 1,6 ergibt sich aus der Bebauung des Grundstücks und der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand auf dem Grundstück und der umgebenden Bebauung.

- Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ rührt aus den sonstigen baulichen Anlagen, maßgeblich aus der Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen zur Einordnung des ruhenden Verkehrs. Aus diesem Grund wurde mit der textlichen Festsetzung 2.1 von § 17 (2) BauNVO und § 19 (4) Satz 2 Gebrauch gemacht, um eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von max. 0,83 zulassen zu können. Die Überschreitung wurde dabei differenziert, das heißt für oberirische Nebenanlagen, Stellplätze, Wege, etc. gilt eine maximale GRZ von 0,65. Hierbei wird somit die Obergrenze der BauNVO von 0,8 für Überschreitungen deutlich unterschritten. Lediglich für die unterirdischen baulichen Anlagen, also die Tiefgarage, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,83 ermöglicht.

- Durch die Begrenzung der GRZ für die Gebäude auf 0,5 und für die oberirdischen baulichen Anlagen bis 0,65 werden große Freibereiche gesichert in einem Umfang, der über den in der BauNVO durch die Obergrenzen zu sichernden Freiflächen-Anteil hinausgeht. Die Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren und der Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr sind städtebauliche Ziele des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird diesen Zielen Rechnung getragen. Die Größe der Tiefgarage wurde dabei optimiert, die Zahl der Stellplätze minimiert (vgl. Kapitel 2.10), so dass der Umfang der Überschreitung für die Tiefgarage auf ein Mindestmaß beschränkt wurde.

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

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung ist bei den vorgesehenen Gebäudeabständen und der nach Süden geöffneten Gebäude-Anordnung regelmäßig als gegeben anzusehen. Die Wohnnutzung wurde im Süden im ruhigen Innenbereich angeordnet, die gewerbliche Nutzung im Norden straßenbegleitend und als Abschirmung für die Wohnnutzung.

- Ein Teil der Grundstücksfreifläche wird entsiegelt und durch Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gemäß Freiflächenplan überplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die extensive Begrünung der Dachflächen auf Neubauten, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zur Kompensation der Überschreitungen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

- Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der damit verbundene Unterbauungsgrad des Grundstücks ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i. V. m. mit der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbauung des Grundstücks wird durch die Anzahl der Baumpflanzungen und der vorgesehenen Erdüberdeckung der begrünten Bereiche kompensiert.

- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Bestandsgebäuden ein.

- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 2.2 und 2.3: Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen als Höchstmaß definiert entsprechend des Vorhabenkonzeptes. Mit der Festsetzung des höchsten Punktes des Gebäudes, einschließlich Attika / Brüstung soll der Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber der umliegenden Bebauung Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der umgebenden Bebauung.

Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten, wie beispielsweise Solar- und Photovoltaikanlagen oder Treppen- und Fahrstuhlschächte werden ausnahmsweise zugelassen. Die Höhe der Überschreitung kann bis zu 1, 50 Meter betragen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzungen: Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die Gebäudeaußenkanten.

Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Definition der Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Baugrenzen

Die Zulässigkeit des Überschreitens der Baugrenzen wird zugunsten von Balkonen, Terrassen, Dachterrassen analog des Vorhabenkonzepts ermöglicht. Dabei ist zu beachten, dass sowohl Balkone als auch Terrassen zusammenhängend geplant wurden, d.h. der einzelne Balkon oder die Terrasse ist max. 4,00 m breit, jedoch hängt er bzw. sie mit dem Balkon bzw. der Terrasse des Nachbarn zusammen, so dass die Gesamtlänge der Überschreitung auf 8,00 m begrenzt wird. Bei den Dachterrassen wurden Abstände von mindestens 2,00 m zur Baugrenze an zwei Seiten festgesetzt, um ausreichend breite Bereiche für Dachbegrünung zu sichern und die Dachterrassen von zwei Seiten „einzurücken“.

Zum einen entsprechen diese Festsetzungen der Gestaltungsabsicht zur Gliederung der Außenwände. Zum anderen wird durch die Balkone bzw. Terrassen/Dachterrassen für die jeweiligen Wohnungen ein privater Freiraumbezug ermöglicht und die Qualität der Wohnungen wesentlich gesteigert. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen kann ausgeschlossen werden, da jeweils nicht überbaubare Grundstücksflächen anschließen und eine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet ist.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage, Fläche für Müllübergabestandort, Fläche für Kinderspielplatz

Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch technisch notwendiger Nebenanlagen und Stellplätze sichert die geplante Anordnung oberirdischer Stellplätze sowie erforderlicher Nebenlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Textliche Festsetzung 4.2: Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird hauptsächlich durch die Tiefgarage und einige oberirdische offene Stellplätze realisiert. Weitere Erläuterungen siehe zur textl. Festsetzung 14.1.

Textliche Festsetzung 4.3: Breite von Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzung begrenzt die Breite von Ein- und Ausfahrten auf das gemäß Vorhabenkonzept notwendige Maß.

2.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 5.1

Die Festsetzungen dienen der Regelung der Fahrrechte auf dem Grundstück zugunsten der Befahrbarkeit für den notwendigen Fahrverkehr durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllentsorgung) und Rettungsfahrzeugen – hier findet kein Anliegerverkehr statt. Die Erschließung des Wohngebiets ist über die Altonaer Straße sowie die Schlachthofstraße gesichert. Ruhender Verkehr wird in der Tiefgarage untergebracht. Zur dauerhaften Sicherung der Flächen und deren Befahrbarkeit im Bedarfsfall wird ein Fahrrecht festgesetzt.

Zusätzlich wird ein Geh- und Fahrrecht (für Fahrradfahrer) auf der Fläche östlich von den Häusern D und E festgesetzt. Dadurch wird die Nord-Süd-Verbindung durch das Gebiet ermöglicht, (Verbindung Schlachthofstraße/Hamburger Straße).

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

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollen durch Pflanz- und Vegetationsflächen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden.

Zeichnerische Festsetzung: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am der südlichen Geltungsbereichsgrenze, bzw. der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin, wird eine Heckenpflanzung von 3 Metern Breite festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1: Befestigte Flächen

Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Anteils an Vegetationsfläche im Innenbereich des Plangebietes versickern. Der Anteil der versickerungsfähigen Fläche wird durch die Festsetzung maximiert, dass befestigte Grundstücksfreiflächen möglichst so herzustellen sind, dass überschüssiges Niederschlagswasser auch in diesen versickern kann, sofern baulich unverhältnismäßige Aufwendungen oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Zur Versickerung von Niederschlagswasser können angrenzende Vegetationsflächen ebenso genutzt werden. Zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen oder zu erhaltenden Bäumen wird festgesetzt, dass bei baulichen Anlagen zur Versickerung ein Gutachten zum Nachweis der Funktion sowie der Unbedenklichkeit der Einleitung zu erstellen ist. Zudem ist ein Nachweis der Unschädlichkeit für angrenzende Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und zu erhaltende Bäume erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die entsprechenden Empfehlungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und –gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen

Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird ein Mindestanteil von 40 % offener Vegetationsfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Zusätzlich wird ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt, um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen. Das bedeutet, es sind zusätzlich 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu zählt auch die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche P1, die auf die 10 Prozent angerechnet werden kann.

Somit sind insgesamt 50% der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche als Vegetationsfläche festgesetzt.

Damit wird der geforderte Mindestanteil gemäß der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt für Mischgebiete von 40% sogar überschritten. Dieser erhöhte Begrünungsanteil wird zur Sicherung einer hohen Freiraumqualität im Innenhof festgesetzt und ist auch im Zusammenhang zu sehen damit, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen teilweise mit der Tiefgarage unterbaut sind.

Auch die weiteren Vorgaben der Begrünungssatzung (20% der Vegetationsfläche mit Gehölzen bepflanzen, je 100 m² Grünfläche 1 Baum) werden eingehalten bzw. überschritten: von der insgesamt 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche umfassenden Vegetationsfläche werden 20% mit Gehölzen bepflanzt. Die festgesetzten Bäume (20 neu anzupflanzen, 24 Bestandsbäume) überschreiten insgesamt die Vorgabe der Satzung.

Die Festsetzungen zur GRZ gelten von dieser Festsetzung unabhängig und zusätzlich, das heißt beides ist zu beachten und einzuhalten. Die GRZ begrenzt die Bebauung und Versiegelung, die Festsetzung zum Vegetationsanteil sichert unversiegelte, begrünte Anteile der nicht überbaubaren, also außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3 Dachbegrünung

Das Plangebiet befindet sich in der klimatischen Sanierungszone der Stadt Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen sowie der Fauna und Flora aufweist. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 12 Zentimetern auf den Neubauten dienen der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen.
Darüber hinaus sind die Dachflächen der niedrigeren Gebäude von den umliegenden, höheren Gebäuden aus einsehbar und sollen sich dadurch harmonischer in die Freiflächen einfügen.
Die Tiefgarage ist im Mittel mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken, hierbei ist berücksichtigt, dass stellenweise z.B. bei Wegen weniger Substrat erforderlich ist, im Bereich der Vegetation mehr. Im Bereich der Bäume sind 1,00 m Substratdicke vorzusehen.
Die Festsetzung der Dachbegrünung schließt die Anlage von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie nicht aus. Eine Kombination der Dachbegrünung mit den erneuerbaren Energieträgern ist baulich möglich und schränkt die Funktion der einzelnen Elemente nicht ein. Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien sind daher nur als aufgeständerte Konstruktion zulässig die die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässt.

2.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BlmSchV explizit ein.
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 nicht abgebaut 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. BlmSchV (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.
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes Ost, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 Abs. 1 Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2: bauliche und sonstige Maßnahmen (Photovoltaik, Solarthermie)

Um die Nutzung der Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder Wärme zu fördern wird gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik-Anlagen oder für Solarthermie vorzusehen sind.

Die Festsetzung von Dachbegrünung steht dem nicht entgegen, da eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik bzw. Solarthermie baulich möglich ist und weder die Funktion der erneuerbaren Energieträger oder die der Dachbegrünung durch eine Kombination beider eingeschränkt würde.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzung Nr. 8: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schalldämm-Maße, Lüftungseinrichtungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV734 “Altonaer Höfe“ 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.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßenlärms der Schlachthofstraße und der Gewährleistung ausreichender Frischluftzufuhr.

Bei den Fassaden wurden die einzelnen Geschosse gemäß der Ergebnisse des Schallgutachtens differenziert betrachtet. An den Fassaden der geplanten Gebäude sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr und Anlagengeräusche, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.
Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist beim Neubau und der Änderung von Gebäuden nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach DIN 4109-2:2016-07 oder der zum Zeitpunkt der Fertigstellung gültigen Fassung der DIN 4109 erfüllt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den textlichen Festsetzungen (dort wurden die Lärmkarten aus dem Gutachten eingefügt) entnommen werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlafräumen geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.

Der an das östliche Bestandsgebäude entlang der Schlachthofstraße geplante unmittelbar anschließende Büroneubau (Gebäude E) ist vor Nutzungsaufnahme weiterer Neubauten mindestens im Rohbau zu errichten.

Im Plangebiet sind außerdem ausschließlich mit dem Wohnen und der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verträgliche gewerbliche Nutzungen bzw. Anlagen vorzusehen. Dies wurde entsprechend bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung

Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung 9.1: Zeichnerisch Festgesetzte Bäume

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt. Zudem ergibt sich die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Zeichnerisch sind 3 Bäume 1. Ordnung und 20 Bäume 2. Ordnung als anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Mit den Baumpflanzungen kann der Ersatz für notwendige Baumfällungen auf dem Baugrundstück vollständig gesichert werden.

Die zu pflanzenden Bäume können um bis zu 5 Meter von ihrem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die Auswahl der Bäume erfolgt gemäß Pflanzliste, die zu pflanzenden

Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauphase gemäß Baumschutzsatzung sind zur Erhaltung der Bäume festgesetzt, dazu gehört auch der Schutz des Wurzelbereichs.

Die Festsetzungen zum Erhalt von 26 Bestandsbäumen ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.

Textliche Festsetzung Nr. 9.2: Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Um während der Bauphase eine Beeinträchtigung bzw. eine Beschädigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu vermeiden, werden diverse Schutzmaßnahmen festgesetzt. Diese richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie der DIN18920 und der RAS-LP 4, was auch eine regelmäßige und fachgerechte dauerhafte Pflege der Bäume beinhaltet. Ferner darf kein Bodenabtrag im Wurzelbereich der Bäume erfolgen.

Zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung 9.3: zu erhaltende Hecke

Die vorhandenen, zeichnerisch festgesetzten Hecken an der Altonaer Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.

Textliche Festsetzung Nr. 9.4 Pflanzfläche „P1“

Am der südlichen Geltungsbereichsgrenze, bzw. der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin, wird eine Heckenpflanzung von 3 Metern Breite festgesetzt. Ziel ist die Ausbildung einer freiwachsenden Laubgehölzhecke als natürliche Einfriedung des Grundstücks.

Textliche Festsetzung Nr. 9.5 Fassadenbegrünung

Das Plangebiet befindet sich in der klimatischen Sanierungszone der Stadt Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen sowie der Fauna und Flora aufweist.

Im Bereich des Übergangs der Blockrandbebauung zu der derzeit noch vorhandenen Gewerbehalle im Inneren wird Fassadenbegrünung festgesetzt, die nicht nur die o.g. ökologischen Funktionen erfüllt, sondern auch ein Gestaltungselement des neuen, mit Wohnnutzung bebauten Innenhofes ist. Zusätzlich wird Fassadenbegrünung auch auf fensterlose Mauer- und Wandflächen von mehr als 50 m^2 ermöglicht.

Die Festsetzung der Dachbegrünung schließt die Anlage von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie nicht aus. Eine Kombination der Dachbegrünung mit den erneuerbaren Energieträgern ist baulich möglich und schränkt die Funktion der einzelnen Elemente nicht ein.

Textliche Festsetzung Nr. 9.6: Pflanzliste Laubbäume und Pflanzqualität

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Pflanzliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf dem Ergebnis des BUGA 2021-Begleitprojektes

„Erfurter Stadtgrün im Klimawandel“. Die Auswahl folgt der Empfehlung der Anpflanzung von geeigneten Baumarten für den Stadtbereich.

2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 10: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind Ansichten gemäß der Vorhabenplanung zeichnerisch festgesetzt. Werden die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt, kann von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten ausnahmsweise abgewichen werden.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der Vorhabenplanung wird zusätzlich festgesetzt, dass die Fassaden als Putzfassade in hellen Farbtönen (im Farbspektrum von Sand-, Beige-, Braun- und Grautönen mit einem Hellbezugswert von 85% bis 60%) herzustellen sind. Glasfassaden sind nur im Erdgeschoss und nur bei den gewerblichen Nutzungen zulässig – hier wurde die Gestaltung des bestehenden gewerblich genutzten Gebäudes berücksichtigt. Der abgesetzte Sockelbereich der vorhandenen Bebauung ist straßenseitig gestalterisch aufzunehmen. So wird die Blockrandbebauung auch gestalterisch weitergeführt.

Um den gestalterischen Gesamteindruck nicht durch Lüftungsbauwerke oder Tore/Gitter der Tiefgarage zu beeinträchtigen, sind diese in die Fassade zu integrieren oder im Falle der Lüftungsbauwerke als Stadtmobiliar zu gestalten.

Alle Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden. Dadurch soll eine homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des gemischten Quartiers erreicht werden durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft.

Textliche Festsetzung Nr. 11.1 bis 11.4: Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Erfurt. Hierbei ist zwischen dem Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes zu vermitteln. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die Lage an einer Straße, die gewerblich geprägt ist. Unmittelbar gegenüber befindet sich u.a. ein Lebensmitteldiscounter. Umgekehrt ist bei den Werbeanlagen auf die Gestaltung der Gebäudefassaden einzugehen.

Durch Festsetzungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen wird beiden Interessen Rechnung getragen. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten des Quartiers Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken. Deshalb werden sowohl die räumliche Anordnung als auch Größe und Art der Werbeanlagen an den Fassaden definiert. Ziel ist eine Werbung, deren Wirkung dem Umfeld sowie dem Gebäude entspricht.

Außerdem sollen sich die Werbeanlagen nur in Richtung der Altonaer Straße und Schlachthofstraße orientieren, wodurch der Innenhof von Anlagen, die der Werbung dienen, frei gehalten wird.

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2: Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Sie dienen der Sicherung des Freiflächenkonzeptes mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freiflächen sowie der Einordnung baulicher Anlagen in das geplante Gelände.

Zur Minderung der Störwirkung durch Verkehrsgeräusche sind die Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen ausnahmsweise in Asphalt auszuführen. Stellplätze für Gewerbebetriebe im Bereich der Schlachthofstraße können gemäß des Bestandes ausnahmsweise in Asphalt oder Beton hergestellt werden.

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen dient einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Einfriedung des Geländes in Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept der Gebäude und Freiräume.

Textliche Festsetzung Nr. 13 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Festsetzung dass dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren sind dient dazu, die Grün- und Freiräume insbesondere im Innenhof, aber auch an den Plangebietsgrenzen von Abfallbehältern freizuhalten. So wird eine hohe Freiraumqualität gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 14 Herstellen von Stellplätzen

Textliche Festsetzung 14.1.:
Die Herstellung der notwendigen Stellplätze wird auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit beschränkt. Durch diese Festsetzung erfolgt eine Stellplatzbeschränkung nach § 49 (1) ThürBO i.V. mit § 88 (1) Nr. 7 ThürBO. Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. § 49 (1) ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt.

Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll.
Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und dem öffentlichen Personennahverkehr kann die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden.

Die Festsetzung des Kfz-Stellplatzschlüssels von 1 Kfz- Stellplatz je Wohneinheit erfolgt aufgrund der innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV- Erschließung des Standorts und der guten Erreichbarkeit von Infrastruktur-Einrichtungen zu Fuß und mit dem Fahrrad.
Entsprechendes gilt für die gewerbliche Nutzung, hier ist je 50 m² Nutzfläche ein Stellplatz herzustellen.

Bei Fahrradstellplätzen werden folgende Werte angenommen: bei Wohnnutzung je 35 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz, bei Büro- und Dienstleitungsnutzungen je 70 m² Hauptnutzungsfläche ein Fahrradstellplatz, bei Einzelhandel je 50 m² Verkaufsfläche.
Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage untergebracht.

3 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.

1 Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Mit archäologischen Bodenfunden ist daher zu rechnen und 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.
Vorrausetzung 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 (3), 14 (1) S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Die Anzeigen 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:
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 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

2 Denkmalschutz

Gemäß § 13 (1) Nr. 1 ThürDSchG sind alle baulichen und andere eingreifenden Veränderungen an einem Kulturdenkmal erlaubnispflichtig. Dies schließt bauliche Veränderungen in der Umgebung ein, wenn sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich das Denkmalensemble und kennzeichnendes Straßen- und Platzbild Wohnanlage Bremer Straße 23, 25, 27 und 29 / Schlachthofstraße 71 und 72.

An der Erhaltung des Denkmalensembles und seiner Bestandteile besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

3 Altlasten

Der Altstandort war im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09682 registriert. Im Rahmen der Errichtung des (damaligen) Neubaukomplexes sind die altlastenrelevanten Bereiche ausgehoben worden. Unter der Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Nutzung und nahezu vollständigen Versiegelung wurde der Altstandort am 15.12.2008 aus dem THALIS gelöscht.

Künftige Tiefbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

4 Bodenaufschlüsse/Grundwasser

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

5 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06 2005 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

6 Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben vom Erfordernis folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach BNatSchG auszugehen:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüschen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

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

Für die Phase der Baumaßnahmen sowie im Hinblick auf den Baumschutz ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GLU GmbH Jena, Oktober 2019
Der Wegfall von potenziellen Brutplätzen ist durch die Anbringung von acht Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter zu kompensieren. Davon sind 4 vor Baubeginn und vier nach Abschluss der Bauarbeiten anzubringen. Weiterhin sind vier künstlichen Fledermaus-Quartierkästen in bzw. an den Fassaden der Gebäude in Ost-/Westausrichtung anzubringen.

7 Einsichtnahme von Vorschriften

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

4 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, da im Vorhabengebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen liegen bzw. geplant sind.

5 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 11.614 m²
Fläche für Mischgebiet:	ca. 11.614 m²
Davon:	
- überbaubare Grundstücksfläche (ohne Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO):	ca. 5.807 m²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 5.807 m²
- überbaubare Grundstücksfläche (mit Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO):	ca. 9.640 m²
- überbaubare Grundstücksfläche (mit Nebenanlagen § 19 (4) BauNVO; ausgenommen der Tiefgarage):	ca. 7.549 m²

6 Anlagen

6.1 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, GLU GmbH Jena, Oktober 2019

6.2 **Schalltechnische Untersuchung** (Bericht Nr. 2018 8172-809-VSS-2), KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, März 2021

6.3 **Stellungnahme zum Erhaltungspotenzial des Baumbestandes Schlachthofstraße 80 –Erfurt,** BaumPartner, April 2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734
"Altonaer Höfe"

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
18.08.2021

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 07.08.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 2249 99403 Weimar	18.08.20	24.08.20			x	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	22.09.20	28.09.20			x	
B3	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	14.09.20	17.09.20			x	
B4	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar	31.08.20	04.09.20			x	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Fernwärmenetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.08.20	10.09.20			x	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.08.20	10.09.20			x	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.09.20	10.09.20			x	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.08.20	10.09.20			x	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.09.20	07.09.20			x	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.09.20	07.09.20			x	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	27.08.20	27.08.20			x	
B12	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	17.08.20	17.08.20			x	
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Referat 27 Liegenschaften) Postfach 900454 99107 Erfurt	11.09.20	21.09.20		x		

B14	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 800215 99028 Erfurt	18.08.20	21.08.20	x			
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Postfach 800215 99028 Erfurt	26.08.20	28.08.20			x	
B16	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	14.09.20	22.09.20			z.T.	z.T.
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Thüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	17.08.20	19.08.20	x			
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 Postfach 900155 99104 Erfurt	14.09.20	17.09.20	x			
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	17.08.20	21.08.20	x			
B20	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum Postfach 100262 07702 Jena	24.09.20	30.09.20		x		
B21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	17.08.20	17.08.20	x			
B22	THÜRINGENFORST Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt OT Egstedt	keine Äußerung					
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Region Mitte) Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	keine Äußerung					
B26	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B28	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"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 07.08.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020.

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	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	22.09.20	23.09.20	x			
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	10.09.20	10.09.20	x			
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	18.09.20	18.09.20			z.T.	z.T.
N4	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	18.08.20	19.08.20	x			
N5	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	27.08.20	27.08.20			x	
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Landesgeschäftsstelle Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	18.09.20	18.09.20	x			
N7	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	11.09.20	11.09.20	x			
N8	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N9	NABU Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	keine Äußerung					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					

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

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 07.08.2020 und ist vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020 durchgeführt worden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

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 07.08.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales	16.09.20	18.09.20			z.T.	z.T.
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	24.08.20	16.09.20			x	
I3	Bauamt	17.09.20	22.09.20			z.T.	z.T.
I4	Umwelt- und Naturschutzamt	21.09.20	24.09.20			z.T.	z.T.
I5	Tiefbau- und Verkehrsamt	05.05. 20, 16.09.20	26.05.20, 18.09.20			x	
I6	Entwässerungsbetrieb Erfurt Zum Riedfeld 26 99090 Erfurt	10.09.20	21.09.20			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	B 1

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 2249 99403 Weimar
mit Schreiben vom	18.08.2020

Schreiben vom 18.08.2020

Punkt 1:
Die o.g. Änderungsplanung berührt das Gebot zur Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die diesbezügliche Stellungnahme liegt als Anlage anbei. Unabhängig davon sind keine durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretenden öffentlichen Belangen betroffen.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form - bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG: 25832) im Vektorformat - an die Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de gebeten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Es wird die Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form (Shape- Datei) in ETRS 89 UTM (EPSG: 25832) im Vektorformat - an die Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de versendet.

Punkt 2:
"Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt enthält in dem hier maßgeblichen Plangebiet die Darstellung einer gemischten Baufläche, die sich beidseitig der Schlachthofstraße bis zur Eugen-Richter-Straße im Nordwesten bzw. bis zur Hamburger Straße im Südosten erstreckt. Südöstlich der Hamburger Straße und nordöstlich des Bremer Weges grenzen Darstellungen von Wohnbauflächen und des Sondergebiets „Fachhochschule Erfurt“ an o.g. gemischte Bauflächendarstellung.

Der Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft eine östliche Teilfläche der dargestellten gemischten Baufläche nord-westlich der Hamburger Straße und stellt eine Überplanung einer kleinen (im südlichen Geltungsbereich gelegenen) Teilfläche des einfachen Bebauungsplans JOV573 dar, der im Wesentlichen nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält. Während der aktuell gewerblich genutzte nordwestliche Teil des Blockquartiers Bremer Straße / Hamburger Straße / Altonaer Straße / Schlachthofstraße durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 überplant werden soll, was zu einer Verdrängung des im Plan JOV573 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete führt, wird der übrige Wohngenutzte Teil des genannten Blockquartiers nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 einbezogen. Hier verbleibt es bei der im Plan JOV573 enthaltenen Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes.

Aus den Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 geht nicht eindeutig hervor, welche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung beabsichtigt ist. Nach der Vorhabenbeschreibung, S. 1, geht es um die „Umnutzung eines bislang großflächig versiegelten Gewerbeareals in ein durchgrüntes, gemischt genutztes, urbanes Quartier mit Wohnnutzung, Büroflächen und nichtstörendem Gewerbe“. Im rückwärtigen Quartiersbereich sollen nach dem Bebauungskonzept Wohngebäude mit insgesamt ca. 100 Wohnungen entstehen. Der im Geltungsbereich an der Schlachthof- und Altonaer Straße liegende Gebäuderiegel soll nach dem Bebauungskonzept mit seinen gewerblichen Nutzungen (Büroflächen, nichtstörendes Gewerbe) erhalten bleiben.

Aus folgenden Gründen ist es fraglich, ob sich die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für eine ca. 100 Wohnungen umfassende Bebauung in den „Altonaer Höfen“ (als Nachnutzung der aktuellen im Blockinnenbereich befindlichen gewerblichen Nutzung) aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wie nach § 8 Abs. 2 BauGB gefordert.

Grundsätzlich ist aus der Sicht des Flächennutzungsplans (und nicht des Einzelplans) zu entscheiden, ob das Entwicklungsgebot eingehalten oder verletzt wird. Der Einzelplan muss sich in das übergreifende Nutzungskonzept einbinden lassen (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.01.1979 - 4 C 65.76).

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 18.09.2013 zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans JOV573 vom 24.06.2013 wurde festgestellt, dass sich die in diesem einfachen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete und Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die kleinteilige Festsetzung der zum Teil ineinandergreifenden Mischgebiete, Allgemeinen und Besonderen Wohngebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete sowie Grünflächen der Darstellung einer gemischten Nutzung aus gesamtstädtischer Sicht noch entspricht.

In der Stellungnahme wurde auf die entsprechende Aussage der Begründung Pkt. 1.4.2, S. 7, 8 zu o.g. Entwurf JOV573 vom 24.06.2013 verwiesen, in der die Irrelevanz der von der Flächennutzungsplan-Darstellung abweichenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung quartiersbezogen nachvollziehbar dargelegt wurde. Der Bebauungsplan JOV573 konnte vor diesem Hintergrund als Konkretisierung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer gemischten Baufläche angesehen werden.

Wenn durch o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 zugunsten einer Wohnnutzung eine kleine Teilfläche der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer gemischten Baufläche überplant wird, die in dem einfachen Bebauungsplan JOV573 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird das Konzept des Ineinandergreifens von eingeschränkten Gewerbe- und Wohngebieten zumindest zwischen der Schlachthof- und der Hamburger Straße weitgehend aufgegeben. In diesem Bereich werden von der Liebknechtstraße im Süden bis zur Bremer Straße im Norden nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 unter Berücksichtigung des Bebauungsplans JOV 573 nur Wohngebiete bzw. wohndominierte Gebiete festgesetzt sein.

Ob trotz der geplanten Errichtung von 100 neuen Wohnungen im Hinblick darauf, dass der im Geltungsbereich des Plans JOV734 gelegene gewerblich genutzte Gebäuderiegel, der an der Schlachthof- und Altonaer Straße anliegt erhalten bleiben soll und darauf, dass in dem angrenzenden Gebiet südwestlich der Altonaer Straße ebenfalls (noch) eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist, von einer gemischten Nutzung ausgegangen werden kann, die sich aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickeln lässt, liegt aus folgenden Gründen nicht auf der Hand:

- Die verbleibende gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734, die z.T. vermutlich zumindest ausnahmsweise auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, hat gegenüber der im Blockquartier Bremer Straße / Hamburger Straße / Altonaer Straße / Schlachthofstraße vorhandenen und geplanten Wohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung.

- Mit dem Bebauungsplan JOV573, der zeitlich nach dem Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, ist das Planungsziel verbunden, die an-grenzende gewerbliche Nutzung südwestlich der Altonaer Straße zu-gunsten einer Wohnnutzung zurückzudrängen: Hier wurde ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Bei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffenden Entscheidung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollte geprüft werden, wie sich diese in das angrenzend verbleibende verbindlich festgesetzte Nutzungskonzept des Bebauungsplans JOV573 einbinden lässt. Danach ist kritisch zu hinterfragen, ob die Planung mit dem im Flächennutzungsplan enthaltenen Ziel einer gemischten Bebauung unter Berücksichtigung der im Plan JOV573 angrenzend festgesetzten Nutzungsart konformgeht.

Soweit ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen ist, sollte anlässlich der entsprechenden Paralleländerung geprüft werden, welche Teilgebiete der aktuell dargestellten gemischten Baufläche beidseitig der Schlachthofstraße in den Änderungsplan einbezogen werden, um die Änderungsplanung an dem nach § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigenden Vorrang der Innenentwicklung zur anteiligen Deckung des Wohnbauflächenbedarfs auszurichten.

Eine abschließende Stellungnahme dazu, ob die Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, kann erst nach Konkretisierung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 im Rahmen der Entwurfserarbeitung abgegeben werden."

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Das geplante Vorhaben steht den Belangen des Thüringer Landesverwaltungsamtes grundsätzlich nicht entgegen.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird und der Bebauungsplan dementsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, was auch der städtebaulichen Zielsetzung entspricht.
Durch die Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ ist somit keine Berichtigung / Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

Punkt 3:
"In der beigelegten schalltechnischen Untersuchung vom 22.03.2019, S. 29 und S. 33 wird auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet abgestellt. Aus der Vorhabenbeschreibung ergibt sich nicht, dass ein entsprechendes Gebiet festgesetzt werden soll. Im Hin-blick darauf, dass Urbane Gebiete nach § 6a Abs. 1 BauNVO nicht nur dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sondern auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient, wird die Möglichkeit zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes angezweifelt. Sie sollte jedenfalls nicht vorrangig mit dem Ziel erfolgen, die Schädlichkeit der Lärmimmissionen im Hinblick der für ein Urbanes Gebiet geltenden niedrigeren Immissionsrichtwerte (für den Tag) leichter berücksichtigen zu können.

Vielmehr sollte das Baugebiet nach städtebaulichen Kriterien unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Nutzung sowie der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet festgesetzt werden.

Das Gebot nach § 50 BImSchG zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange verlangt eine nachvollziehbare Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen sowie eine nachvollziehbare Begründung: der Abwägungsentscheidung, in der die Lärmschutzbelange den anderen (z.T. gegenläufigen städtebaulichen) Belangen gegenüber zu stellen sind.

Da der Wohnungsbau hier vorrangig innerhalb des (weitgehend abgeschirmten) Blockinnenbereichs realisiert werden soll, eine Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB darstellt und da durch die Planung eine aktuelle immissionsschutzrechtliche Konfliktlage bewältigt werden soll, wird davon ausgegangen, dass die Planung im Hinblick des Berücksichtigungsgebotes der Lärmschutzbelange grundsätzlich vollziehbar ist. Der Festsetzung eines Urbanen Gebietes bedarf es hierzu nicht."

Abwägung:
Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung:
Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Lärmschutzbelange wurden durch ein Lärmgutachten untersucht, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert wurde. Die Ergebnisse des aktualisierten Gutachtens wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Punkt 4:
"Es wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Gleichwohl kann eine sich ggf. ergebende Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht durch ein Berichtigungsverfahren behoben werden. Dies ergibt sich daraus, dass eine ausschließlich auf den Geltungsbereich des Plans JOV734 bezogene Berichtigung aus gesamtstädtischer Sicht aus folgenden Gründen keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt, wie nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gefordert.

- An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, grenzen im Nordosten, Südosten und Südwesten unmittelbar wohngenutzte Bereiche an, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Im Berichtigungsverfahren kann nur die durch den Plan JOV734 direkt überplante Teilfläche berichtigt werden, obwohl es sich aus gesamtstädtischer Perspektive aufdrängt, die o.g. direkt angrenzenden wohngenutzten Bereiche in die Neudarstellung einzubeziehen.

- Dies gilt insbesondere deshalb, da die o.g. nicht überplanten bereits wohngenutzten Bereiche eine Randlage aufweisen, an die sich im Nordosten das Wohngebiet Oldenburger- / Emdener- / Rostocker- / Greifswalder- und Bremer Straße und im Osten das Sondergebiet „Fachhochschule Erfurt“ anschließen. Aus gesamtstädtischer Perspektive können die schmalen an das überplante Teilgebiet angrenzenden randlichen Darstellungen von gemischten Bauflächen nicht beibehalten werden, da eine parzellenscharfe Darstellung nicht dem Planungs-instrument des Flächennutzungsplans entspricht.

Auch wenn die Vorentwürfe, die der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegen, nach § 3 Abs. 1 BauGB noch keine Entwürfe mit hoher Bearbeitungstiefe sein sollen, wird empfohlen, bis zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zumindest zu klären, welche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung beabsichtigt ist, um Stellungnahmen mit einem höheren Aussagegehalt zu erhalten."

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird und der Bebauungsplan dementsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Durch die Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ ist somit keine Berichtigung / Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes notwendig. Zusätzlich wurde von der Stadt Erfurt eine Bestandsaufnahme der gewerblichen Nutzungen im Umfeld angefertigt, in welcher die zahlreichen Betriebe, die charakteristisch für Mischgebiete sind, aufgenommen wurden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 2

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar
mit Schreiben vom	22.09.2020

Schreiben vom 22.09.2020

Punkt 1

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege
Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt liegt.

Punkt 2

Abteilung 4: Wasserwirtschaft
Belange der Wasserwirtschaft

- Keine Betroffenheit
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

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

Abwägung

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

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

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

Punkt 3

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug
Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

- Keine Betroffenheit
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

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 Hinweis wurde berücksichtigt.
Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange wurden gesondert abgefragt.

Punkt 4

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft
Belange des Immissionsschutzes

- Keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

- Keine Betroffenheit
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

In dem o. g. Gebiet sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung

Die Information wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass In dem o. g. Gebiet sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig sind.

Punkt 5

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes
Planungsgrundsatz
Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht eingehalten. Das geplante Areal soll unter anderem als Gewerbegebiet (GE) eingestuft werden. Angrenzenden an diese sollen allgemeine (WA) und besondere Wohngebiete (WB) ausgewiesen werden. Der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, wonach dem Wohnen dienende Gebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen, kann bei engen Zusammenliegen von WA/WB und GE nicht eingehalten werden. Auch geht aus den Antragsunterlagen nicht hervor, inwiefern sich die Einschränkung des GE auf eine Begrenzung des Schallpegels im GE bezieht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Anstelle von GE und WA / WB wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch Konflikte mit den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) vermieden und die entsprechenden Gebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen.

Punkt 6

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1
Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Ein Schallgutachten (2018 8172-809-VSS-1) wurde erstellt und vorgelegt. Die Ausführungen in diesem zeigen, dass die Orientierungswerte nicht eingehalten werden.

Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen. Auf Seite 35 des o. g. Gutachtens wird eine Formulierung zur Aufnahme in die textliche Festsetzung des B-Planes vorgeschlagen. Diese ist in die textliche Festsetzung des vorliegenden B-Planes aufzunehmen. Die bloße schriftliche Feststellung im B-Plan, dass die Orientierungswerte überschritten werden, ist nicht ausreichend.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Lärmgutachten wird entsprechend der Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ (MI) aktualisiert. Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Die bauliche Ausführung von Gebäuden erfolgt so, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Punkt 7

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Hinweise
AVV Baulärm:
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 vor allem 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.
Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

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

Punkt 8

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

12. BImSchV - Störfallverordnung:
Im Umfeld des Vorhabens befinden sich in einem Radius von 5 km folgende der Störfallverordnung unterliegende Anlagen:
- A. May Flüssiggas GmbH 8 Co. KG, Salzstraße 8 in 99086 Erfurt,
- NIPPON GASES DEUTSCHLAND GmbH, An der Lache 20 in 99086 Erfurt.

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage, umgeben von einer Vielzahl bereits bestehender innerstädtischer Nutzungen. Hierzu zählen auch Kindertagesstätten, Fachhochschulen Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Bebauung auf dem Plangebiet rückt nicht näher an die der Störfallverordnung unterliegenden Betriebe heran, sondern setzt sich an der Störfallverordnung unterliegenden Betrieben abgewandten Seite fort. Das Gefährdungspotential wird durch die Planung nicht erhöht.

Punkt 9

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Belange Abfallrechtliche Überwachung

- Keine Betroffenheit

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange Abfallrechtlicher Überwachung nicht betroffen sind.

Punkt 10
Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau
Belange des Geologischen Landesdienstes

- keine Bedenken bezüglich der Belange Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz und Geotopschutz

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Für den Geltungsbereich des o. g. BP hat das Referat 86 keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG). Es liegen dort auch keine Aufsuchungs- bzw. Gewinnungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) vor.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung
Die Information, dass keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes vorhanden sind und dort auch keine Aufsuchungs- bzw. Gewinnungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 3

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	14.09.2020

Schreiben vom 14.09.2020

Punkt 1
Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen zur Planzeichnung bestehen.

Punkt 2
Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:
Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Bodenordnung:
Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht wird, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

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

Flurbereinigung:
Das zuständige Referat - Flurbereinigungsbereich Gotha - hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der Hinweis zur Plangrundlage (Liegenschaftskarte) wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine Bestätigung des Liegenschaftskatasters wird eingeholt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine

geodätischen Festpunkte sich im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sowie dass das zuständige Referat - Flurbereinigungsbereich Gotha - keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben hat.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 4

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar
mit Schreiben vom	31.08.2020

Schreiben vom 31.08.2020

Punkt 1

Das Plangebiet liegt im Umfeld mehrerer bekannter archäologischer Fundstellen, so dass unbedingt mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen ist.
Alle geplanten Tiefbaumaßnahmen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die Hinweise wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 5

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Fernwärmenetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	18.08.2020

Schreiben vom 18.08.2020

Punkt 1

Der Stellungnahme ist ein Leitungsplan beigelegt.

Es soll der Bestand der vorhandenen fernwärmetechnischen Anlagen beachtet werden.
Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind zwingend einzuhalten.

Erdverlegte fernwärmetechnische Anlagen, im speziellen Kunststoffmantelrohre (KMR), dürfen ausschließlich in Handschachtung auf einer maximalen Länge von 10 Metern freigelegt werden.
Flexible Rohrsysteme (FLX) dürfen ebenso in Handschachtung, nach erforderlicher vorheriger Abstimmung, auf einer maximalen Länge von 3 Metern freigelegt werden. Kreuzungen sind ausnahmslos in offener Bauweise zu realisieren.
Einer direkten Über- bzw. Unterbauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen im Bereich von Fernwärmeleitungen wird nicht zugestimmt.
Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06 2005, befindet, wurde als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt 2

In Betrieb befindliche Leitungen dürfen nicht entlastet werden.
Bei technischer Notwendigkeit von Leitungsfreilegungen oder Oberflächenabtrag größerer Längen sind Sicherungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Diese sind vor Baubeginn mit Hr. (Tel. 0361/5643162) abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Fernwärmenetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 6

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	20.08.2020

Schreiben vom 20.08.2020

Punkt 1

Der Stellungnahme ist ein Leitungsplan beigelegt.

Die bestehende Trafostation Autohaus Georg von Opel ist dinglich gesichert und in ihrer Form zu erhalten. Die Vorhaltung eines Stellplatzes für eine Trafostation an geeigneter Stelle (E-Mobilität) ist zu beachten
Im Verlauf der Stromkabel ist nur Handschachtung erlaubt.
Einer direkten Über- bzw. Unterbauung der Stromkabel wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu den Anlagen der Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Eine Trafostation für E-Mobilität wird vom Vorhabenträger innerhalb eines Gebäudeteils vorgehalten.

Die Trafostation Autohaus Georg von Opel befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und bedarf daher keiner dinglichen Sicherung des Vorhabenträgers.

Punkt 2

Bei den Planungen muss eine Zuwegung zu den vorgestellten inneren Gebäuden geschaffen werden, um Kabeltrassen einordnen zu können. Diese dienen der Versorgbarkeit der benötigten Hausanschlüsse. Bei Umnutzung des bislang vollumfänglich versorgten Geländes müssen Vorhaltetrassen im öffentlichen Bauraum berücksichtigt werden. Die vorhandenen elektrischen Anlagen unseres Unternehmens stehen unter lebensgefährlicher elektrischer Spannung und sind in der Planungs- und Ausführungsphase, zu berücksichtigen. Die vertikalen und horizontalen Mindestabstände im Kabel-Leitungsbau sind zu berücksichtigen und Elektrokabel dürfen nicht freigelegt werden. Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern. Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen. Die von der Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Die

Mitarbeiter der Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Beachten Sie bitte, dass sich auf dem Grundstück eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 7

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	02.09.2020

Schreiben vom 02.09.2020

Punkt 1

In der Anlage zur Stellungnahme befinden sich die Bestandspläne Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich sowie die Stellungahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Schlachthofstraße, die Altonaer erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas H“ gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben. Der Brennwert (H3) beträgt ca. 11,1 kWh/m³.

Zusätzlich verläuft -in der Schlachthotstraße eine Gashochdruckleitung GHD DN 200 in der Druckstufe PN 4.

Die SWE Netz GmbH betreibt zur Versorgung des Objektes „Schlachthofstraße 80“ ausgehend von der Gasversorgungsleitung DN 300 St einen Gas-Netzanschluss in der Dimension D 90 PE-HD. Dieser Netzanschluss unterliegt den Bestimmungen der gültigen Niederdruck-Anschlussverordnung (N DAV). Bei Bedarf hat die ordnungsgemäße Änderung oder Abwicklung (Kündigung gem. NDAV) des bestehenden Netzanschlusses durch den gesetzlichen Anschlussnehmer ist zu erfolgen.

Zusätzlich befinden sich im Planungsbereich auch die außer Betrieb befindlichen Gasleitungen „ab GNX aB" und „aB lu 80 St lu aB".

Die Lage und die Dimensionen der Versorgungs- und Netzanschlussleitungen sowie die Baujahre sind im beiliegenden Bestandsplan ersichtlich.

Die Trassen der außer Betrieb (aB) befindlichen Gasleitungen werden zur anderweitigen Trassenbelegung freigegeben. Die Gasrohrleitungen können nach Feststellung der technischen Gasfreiheit und-Freigabe durch Mitarbeiter unseres Meisterbereiches entfernt und fachgerecht entsorgt werden.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen bei Beachtung der Hinweise keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

Für den Vorhabenbereich gilt grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich Gasleitungen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Gasnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

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

Punkt 2

Die Gas-Netzanschlussleitung D 90 PE HD zum Objekt Schlachthofstr 80 sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen.

Ein Errichten von Gebäuden oder jedes andersartige überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt ist unzulässig.

Das Lagern von Materialien oder Containern aller Art sowie das Pflanzen von Bäumen oder Niveauveränderungen über Gasleitungen sind ebenfalls unzulässig. Im Bereich von Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden. Vor der Bauausführung ist eine Einweisung in die Lage der Gasleitungen notwendig. Hierzu soll mind. 5 Arbeitstage vor Baubeginn ein Vororttermin mit dem zuständigen Netzmeister Herrn , Tel. 0361 5843249 vereinbart werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 8

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	19.08.2020

Schreiben vom 19.08.2020

Punkt 1

Seitens ThüWa ThüringenWasser GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan.
Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, wobei die weitere Erschließung sowohl von der Schlachthofstraße, der Hamburger sowie der Altonaer Straße erfolgen kann.
Die innere Erschließung - technische Lösungen und Verantwortlichkeiten - ist rechtzeitig vor geplantem Baubeginn durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Vorhabenträger zu regeln.
Die Lage neuer Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird erforderlich, wenn die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen über ein Privatgrundstück verlaufen.

Abwägung

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

Begründung

Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich die Trinkwasserleitungen innerhalb der des Plangebietes. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Punkt 2

Löschwasserbereitstellung

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 Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.
Dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Stadt Erfurt liegen mit der ThüWa GmbH abgestimmte Planunterlagen zu den Löschwasserhydranten vor, die einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegen.

Bitte beachten Sie unseren Hinweis, dass der Objektschutz den über den Grundschutz hinausgehenden, objektbezogenen Löschwasserbedarf (z. B. Wandhydranten, Sprinkleranlagen, nasse Steigleitungen usw.) darstellt und nicht vom Wasserversorgungsunternehmen abgedeckt wird (Bevorratung durch den Kunden erforderlich).

Wir verweisen darauf, dass das Füllen der Behälter nur im freien Auslauf erfolgen darf. Eine zusätzliche Nachspeisung kann über die, in unmittelbarer Nähe des Grundstückes vorhandenen Hydranten im angrenzenden Straßenbereich erfolgen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Vorratsbehältern und der Hausinstallation sowie Anlagen, die nicht ständig durchströmt werden, ist nicht gestattet (siehe DIN 1988, Teil 6, neu DIN 1988-600/2010). Eine nicht überbrückbare Rohrunterbrechung ist in diesem Fall zu garantieren. Zur Entnahme von Trinkwasser zur Befüllung der o. g. Behälter (Sprinkleranlagen usw.) empfehlen wir Wasser mittels Standrohr am Unterflurhydranten zu entnehmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Löschwassergrundschutz ist laut SWE Wasser gegeben.
Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

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

Punkt 3

Allgemeine Planungshinweise

Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine selbstständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu beantragen ist.
In Anlehnung an das technische Regelwerk ist die Anschlussleitung direkt, geradlinig und auf kürzestem Wege bis in ein Gebäude zu führen.
Der Wasserzähler ist im Gebäude an der straßenseitig gelegenen Hauswand, an einem frostsicheren Ort so anzubringen, dass er zu jeder Zeit leicht zugänglich und ablesbar ist, ausgewechselt und überprüft werden kann.
Gebäudeeinführungen sind nach den technischen Vorgaben der ThüWa ThüringenWasser GmbH herzustellen.
Im Rahmen des förmlichen Anschlussgenehmigungsverfahrens erfolgt in der SWE Netz GmbH, Tel. 0361 564 1777, die Abstimmung der anschlusstechnischen Details.
Im Zusammenhang mit der Anordnung von Fernwärmeleitungen unmittelbar neben der Trinkwasserleitung ist in Anlehnung an die DIN 18012 zur Vermeidung von unzulässigen Aufwärmungen des Trinkwassers eine ausreichende Wärmeisolierung zwischen der Fernwärmeleitung und der Trinkwasserleitung sicher zu stellen. Hierzu ist bei erdverlegtem System gemäß DIN 19630 ein lichter Mindestabstand von 400 mm zwischen beiden Leitungen einzuhalten und die Fernwärmeleitungen sind grundsätzlich ausreichend zu isolieren. Behelfsweise kann bei Unterschreitung des Mindestabstandes eine erddruckfeste und wasserfreie Zwischeneinlage (z. B. Styrodurplatten mit einer Dicke von ca. 150 mm) eingesetzt werden.
In Anlehnung an die DIN 18012 sind in allen Räumlichkeiten für den Anschluss eine Frostsicherheit sowie ein Schutz gegen übermäßige Aufwärmung des Trinkwasser (über 25°C) zu gewährleisten. Des

Weiteren sind für eine ausreichende Belüftung und für eine entsprechende Isolierung der Anlagen zu sorgen.
Die Inbetriebnahme der Kundenanlage muss durch den Kunden unmittelbar nach der Inbetriebsetzung erfolgen. Zur Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen muss der Kunde eine Mindestwasserentnahme bzw. geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass keine Rückwirkung in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich ist. Als geeignete Maßnahmen kommen in Frage:
a) bei Trinkwassertemperatur ≤ 17 °C 1;
einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb von 5 Tagen
b) bei Wassertemperatur > 17 °C 1;
einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb eines Tages

1) Kundenanlagen, die unmittelbar mit dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz verbunden sind

Es erfolgt keine Vorverlegung eines Trinkwasseranschlusses, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.

Bitte holen Sie zur Projektierung der Haustechnik rechtzeitig eine Druck-auskunft beim Wasserversorgungsunternehmen ein.

Weiterhin beachten Sie bitte bereits bei der Planung, dass ein lichter Mindestabstand zwischen allen Trinkwasserleitungen und zu anderen Medien von 0,40 m einzuhalten ist und Trinkwasserleitungen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Für die Planung von Hausinstallationen, Wasserbehandlungsanlagen, Eigengewinnungsanlagen, Regenwassernutzungsanlagen, Druckerhöhungen oder Druckminderungen weisen wir freundlich darauf hin, dass diese Anlagen durch den Kunden oder Planer/Auftraggeber angezeigt werden müssen.

Für die Herstellung von Hausinstallationen sind die AVB Wasser V in der jeweils gültigen Fassung und die Ergänzenden Bestimmungen der ThüWa ThüringenWasser GmbH, die Trinkwasserverordnung bzw. anerkannte Regeln der Technik einzuhalten. Diese Arbeiten dürfen nur von Vertragsinstallationsunternehmen ausgeführt werden, die im Installationsverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragen sind.

Die Fortschreibung des B- Planes bzw. wesentliche Änderungen bedürfen der erneuten Zustimmung der ThüWa ThüringenWasser GmbH.

Als weitere Anlage übergeben wir Ihnen einen Bestandsplan unseres Unternehmens (Stand 17.08.2020, SWE Service GmbH Reg. Nr. 1185/20). Dieser Plan dient zur Information und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Rückfragen hierzu richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Tel. 0361 564 2519.

Abwägung
Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung
Bei Fortschreibung des B- Planes bzw. bei wesentlichen Änderungen wird die ThüWa ThüringenWasser GmbH um Zustimmung gebeten. Die die ThüWa ThüringenWasser GmbH wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch weiterhin beteiligt.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 9

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	01.09.2020

Schreiben vom 01.09.2020

Punkt 1
Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft“ regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen 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 (Patz, 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.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter werden ins Gebäude integriert. Abfallsammelfahrzeuge können die Müllbehälter an Standorten nahe der öffentlichen Erschließung einholen. Eine Wendenotwendigkeit besteht nicht.

Zu den übrigen Hinweisen wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2
eingesetzte Fahrzeugtechniken

Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im Wesentlichen durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Länge: ca. 10,50 Meter - Wenderadius: 12 Meter
Breite: ca. 2,55 Meter Mindestdurchmesser

Höhe: ca. 4,00 Meter Wendekreis: 22 Meter
zul. GG: 26.000 kg

Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten entsprechend Rechnung getragen wird, insbesondere hinsichtlich:
- Parksituation
- Begegnungsverkehr
- Fahrbahnbreite
- Belastungskasse
- Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!) -in Kurven -in Kreuzungs-bereichen -in Einmündungen
- Wendemöglichkeiten

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die „Richtlinien für die Anlage v. Stadtstraßen (RASt 06)“. Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfwS). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z. B. infolge Zuzügen und dergleichen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

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

Punkt 3
aktuelles Projekt „Altonaer Höfe“

03.01. Holsystem
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 Mindest-breite 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 an-grenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

03.02. Bringsystem
Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:

Glasiglus (1,5 bis 3,0 m³) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßen-richtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden. Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.
Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1.100 Litern Fassungsvolumen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den An-forderungen gemäß Punkt 03.01 zusätzlich 2.1 beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m³ Fassungsvolumen erfolgen, so wer-den diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

03.03. Bauphase
Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.
Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.
Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

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

Punkt 4
Sonstiges

Sollten Sie weitergehende Fragen zu o.g. Projekt haben, so stehen Ihnen Herr (0361 - 564-4213) oder Herr (0361 - 564-4218) gern zur Verfügung.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Bei weiteren Fragen werden die zuständigen Mitarbeiter bei der Stadtwirtschaft GmbH konsultiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 10

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	01.09.2020

Schreiben vom 01.09.2020

Punkt 1

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
Busverkehr der EVAG findet im Bereich des B-Planes nicht statt, sodass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt.
Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Busverkehr der EVAG nicht stattfindet und sich keine Kabelanlagen im Planbereich befinden, sodass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 11

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom	27.08.2020

Schreiben vom 27.08.2020

Punkt 1
Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH 81 Co. KG.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH 81 Co. KG im Plangebiet befinden.

Punkt 2
Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung hingewiesen. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftsportal unter:
http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportal.aspx

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt Ihnen die
Thüringer Netkom GmbH
Schwanseestraße T3
99423 Weimar.

Abwägung
Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung
Der Verlauf der Versorgungsleitungen wird, sofern nicht auf den mitgelieferten Plandarstellungen ersichtlich, über das genannte Planauskunftsportal sowie über die Thüringer Netkom GmbH eingeholt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 12

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin
mit Schreiben vom	17.08.2020

Schreiben vom 17.08.2020

Punkt 1

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine durch 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen im Plangebiet vorhanden oder geplant sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 13

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Referat 27 Liegenschaften) Postfach 900454 99107 Erfurt
mit Schreiben vom	11.09.2020

Schreiben vom 11.09.2020

Punkt 1

Das TLBV, Referat 27 Liegenschaften (vormals Thüringer Liegenschaftsmanagement) in seiner Zuständigkeit für Grundbesitz der öffentlichen Hand (Land) bringt Einwendungen oder Änderungsvorschläge nicht hervor.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, seitens des Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Referat 27 Liegenschaften) keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 14

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 800215 99028 Erfurt
mit Schreiben vom	18.08.2020

Schreiben vom 18.08.2020

Punkt 1

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe" der Stadt Erfurt nicht berührt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine Belange der des Eisenbahn-Bundesamtes berührt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 15

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Postfach 800215 99028 Erfurt
mit Schreiben vom	26.08.2020

Schreiben vom 26.08.2020

Punkt 1

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht
Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, seitens des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 2

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde
„Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBI. 1990, S. 1690) i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustUV TH) vom 01. April 1993 (GVBI. 1993, 259) zuständig.“

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBI. 1990, S. 1690) i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustUV TH) vom 01. April 1993 (GVBI. 1993, 259) zuständig ist.

Punkt 3

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde
Dem vorliegenden Entwurf ist keine Annäherung zu den Betriebsanlagen der Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe AG zu entnehmen, weshalb wir davon ausgehen, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen.

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. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung).
Unter dieser Prämisse bestehen unsererseits gegen den Inhalt des Bebauungsplanverfahrens (Vorentwurf) keine Bedenken.

Abwägung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Von der Planung sind keine Anlagen der Eisenbahnen und Straßenbahnen betroffen.
Im dargestellten Untersuchungsraum werden keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 16

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	14.09.2020

Schreiben vom 14.09.2020

Punkt 1:
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Es ist nach § 1 Abs. 1 ThürDSchG Aufgabe von Denkmalpflege, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche und dörfliche Entwicklung sowie in die Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

Von der Planung ist die Wohnanlage der Bremer Straße / Schlachthofstraße Denkmalensemble gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG betroffen (Umgebung).

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Es ist bekannt, dass sich im Umfeld des Vorhabengrundstückes verschiedene Gebäude bzw. Ensembles befinden, die im Denkmalbuch der Landeshauptstadt Erfurt eingetragen sind.
Im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hierzu eine Erläuterung abgegeben.
Ein Hinweis bezüglich des Denkmalensembles, angrenzend an das Plangebiet, wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Punkt 2:
Durch die vorgesehene Errichtung der Randbebauung (Gebäude D und E würde eine neue Ecksituation geschaffen, die in Konkurrenz zu der Ecksituation Bremer Straße, Schlachthofstraße des Denkmalensembles treten würde:
Die Blocks der Wohnanlage sind an der Straßeneinmündung versetzt angeordnet und bilden eine großzügige Eingangssituation. Dabei sind die Gebäude an der Schlachthofstraße viergeschossig, während die Bauten der Bremer Straße drei Geschosse aufweisen. Dagegen würden die fünfgeschossigen Gebäude D und E einen neuen, dominanten Quartiersrand ausbilden. Dem kann aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Wir regen an, sich stärker an der ursprünglich vorgesehenen Randbebauung des Quartiers zwischen Schlachthofstraße / Bremer Straße / Hamburger Straße/Altonaer Straße zu orientieren.

Die ergänzende Bebauung im Blockinneren (Gebäude A bis C) ist hinsichtlich des Denkmalbestandes unproblematisch.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:
Das geplante Vorhaben steht den Belangen der Denkmalpflege grundsätzlich nicht entgegen.

Die geplante 5-geschossige Ergänzungsbebauung (Haus D und E) steht nicht in Konkurrenz mit dem Denkmalensemble Schlachthofstraße – Bremer Straße bzw. der Ecksituation (siehe Skizze Büro MOW untenstehend).

Für die betroffenen Grundstücke wurde ein Bauleitplanverfahren JOV573 aufgestellt, dass eine Bebauung der Grundstücke im Bereich Schlachthofstraße nach § 30 i. V. m. § 34 BauGB ermöglicht. Da entlang der Schlachthofstraße, u.a. Schlachthofstraße 80, eine 5-geschossige Bebauung vorhanden ist und das angrenzende Gebäude Schlachthofstraße eine 4-geschossige Bauweise mit einem überhohen Sockel aufweist, wäre auf Grundlage des Bebauungsplan JOV573 gleichfalls eine 5-geschossige Bebauung als Arrondierung des Gebäudes Schlachthofstraße 80 zulässig.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren JOV734 "Altonaer Höfe" wird aufgrund des Strukturwandels bzw. in Anbetracht der Aufgabe einer störenden gewerblichen Nutzung und wohnwirtschaftlichen Nachnutzung des Areals erforderlich. Die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisierende neue Bebauung erstreckt sich im rückwärtigen und östlichen Bereich der zukünftig aufzugebenden gewerblichen Nutzung.

Im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude ist es erforderlich, geschützte Wohnhöfe zu schaffen, die sich gegen die weiterhin bestehende Gewerbenutzung auf der Nordseite der Schlachthofstraße abgrenzt, wobei aus städtebaulicher Sicht eine Ergänzungsbebauung in gleicher Höhe der Bestandsbebauung (Schlachthofstraße 80) sinnvoll ist.

Bei der Aufstellung des Bauleitplans werden unterschiedliche Belange berücksichtigt. Dies umfass insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen … und die Bevölkerungsentwicklung bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

Das Bauleitplanverfahren bzw. die angestrebte 5-geschossige Bebauung der Gebäude D und E steht dem Belang des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) nicht entgegen, mit der Möglichkeit der Bebauung des Flurstücks Erfurt-Mitte, Flur 42 Flurstück 4/3 kann die denkmalgeschützte Bebauung Schlachthofstraße / Bremer Straße nach Westen hin arrondiert werden. Mit einer in der Höhe angepassten Anschlussbebauung ergeben sich dadurch zwei getrennte Baustrukturen bzw. Quartiersränder, die durch eine Erschließung nebst Vorgartenbereichen optisch und räumlich getrennt sind.

Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung entfällt auch die bislang von dem Gewerbebetrieb bzw. Autohaus genutzte Fläche des Flurstücks Erfurt-Mitte Flur 42 Flurstück 4/3. Weder der rechtswirksame Bebauungsplan JOV573 noch der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734

"Altonaer Höfe" stehen einer Arrondierung der denkmalgeschützten Bebauung Schlachthofstraße / Bremer Straße bzw. der Schaffung eines adäquaten Quartiersrandes entgegen.

Im Umkehrschluss kann aufgrund des noch freien Baugrundstücks die geplante Bebauung (Gebäude D und E) in der 5-geschossigen Bauweise entstehen, um so einen eigenständigen Quartiersrand auszubilden und die Bebauung Altonaer Straße / Schlachthofstraße architektonisch nach Osten durch eine Raumkante zufassen.

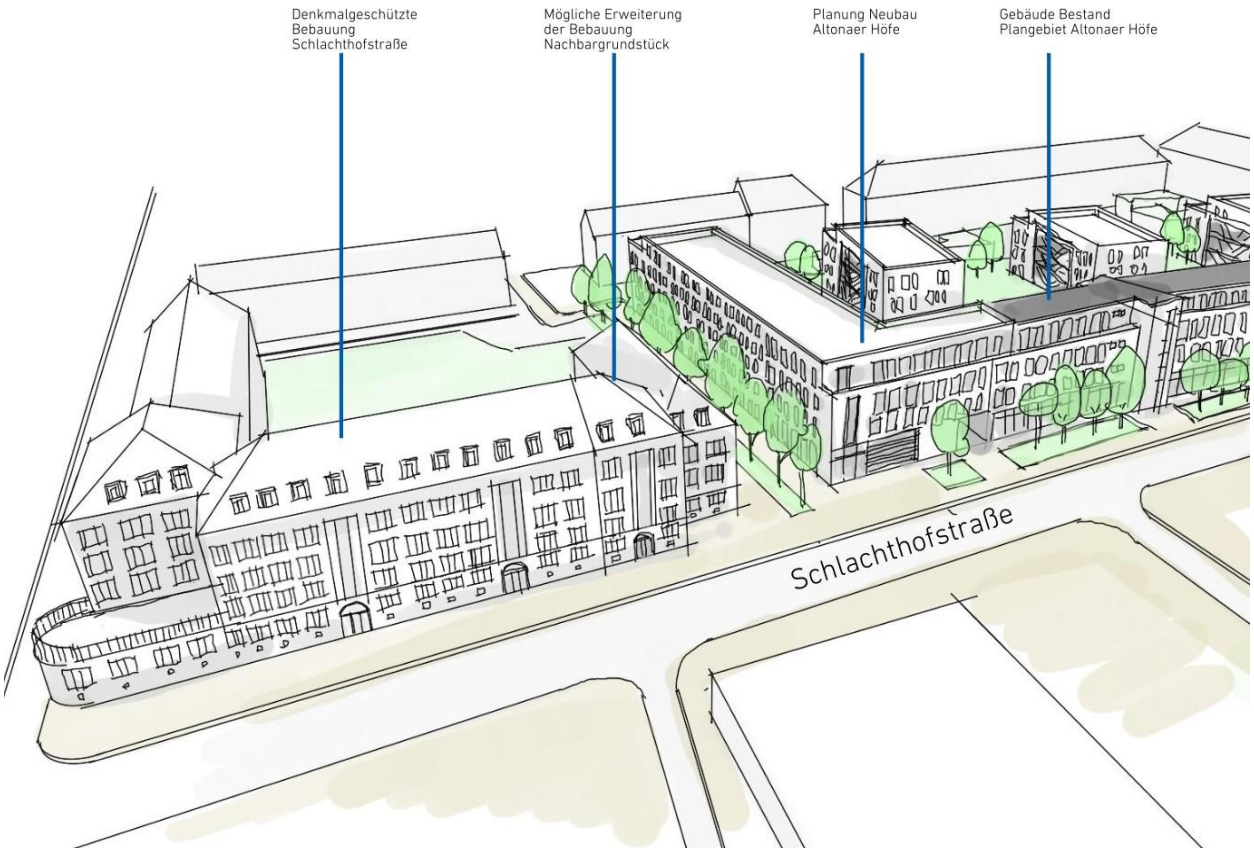


Abbildung: Skizzenhafte Darstellung - möglicher Umgang mit denkmalgeschützter Bestandsbebauung des Nachbargrundstücks (MOW).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 17

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Thüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	17.08.2020

Schreiben vom 17.08.2020

Punkt 1
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 18

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 Postfach 900155 99104 Erfurt
mit Schreiben vom	14.09.2020

Schreiben vom 14.09.2020

Punkt 1
Im Schreiben ist keine Information enthalten

Abwägung
Keine Abwägung erforderlich.

Begründung
Im Schreiben ist keine Information enthalten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 19

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	17.08.2020

Schreiben vom 17.08.2020

Punkt 1
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 20

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum Postfach 100262 07702 Jena
mit Schreiben vom	24.09.2020

Schreiben vom 24.09.2020

Punkt 1

Vom Geltungsbereich des o.g. VBP‘s sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.
Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das keine registrierten Flächen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und ländlichen Raum durch das Vorhaben direkt betroffen sind und dem Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 21

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom	17.08.2020

Schreiben vom 17.08.2020

Punkt 1

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine Belange der Bundeswehr berührt und keine Einwände hervorgebracht werden.

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N 1

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom	22.09.2020

Schreiben vom 22.09.2020

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N 2

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	10.09.2020

Schreiben vom 10.09.2020

Punkt 1
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N 3

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	18.09.2020

Schreiben vom 18.09.2020

Punkt 1

1.) Generell befürworten wir, dass jetzige industriell genutzte Flächen für den Wohnungsbau umgenutzt werden sollen. Vor allem der angestrebte Geschosswohnungsbau entspricht unseren und den Zielen des Umweltbundesamtes zu dichterer Bebauung und weniger Versiegelung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Information, dass jetzige industriell genutzte Flächen für den Wohnungsbau umgenutzt werden sollen befürwortet wird, wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

2.) Die baulichen Ergänzungen fürs Wohnen u.a. Nutzungen sollten sich an den Erkenntnissen, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen. Mindestens aber sollten beim Bauen die Kriterien der „Erfurter Grünen Hausnummer“ angestrebt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden eine Vielzahl von Verordnungen berücksichtigt (ENEV, ...) die auch stetig fortgeschrieben werden. Die „Erfurter Grüne Hausnummer“ ist mittlerweile 19 Jahre alt und in vielen Punkten veraltet oder an andere Stelle bereits Standard. Weiterhin ist diese kein Belang der Bauleitplanung. Auch würde ein Festschreiben von (veralteten) Standards zukünftigen Entwicklungen entgegenstehen.

Punkt 3

3.) Da sich die Fläche in einem Gebiet befindet in dem eine hohe Durchschnittstemperatur herrscht schlagen wir, dass Fassadenbegrünung sowohl in den Hinterhöfen, aber auch zur Straßenseite festgesetzt werden. Dass die Dächer der Neubauten alle extensiv begrünt werden, begrüßen wir natürlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Begrünt werden Fassadenteile, die sich in Süd-Ausrichtung Richtung Innenhof erstrecken.

Punkt 4
4.) Zusätzlich fordern wir, auf den geeigneten Dachabschnitten Solarthermie- und PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBA-Forderungen. Das beides, begrünte Dächer und PV-Anlagen, auf einem Dach integriert errichtet werden können, ist mittlerweile Stand der Technik und gewinnbringend zugunsten der „Sonnenenergieernte“ (s. https://www.zinco.defsolar).

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik-Anlagen oder für Solarthermie zu treffen sind.

Punkt 5
5.) Bei der Auswahl der Baumaterialien ist eine Ausrichtung an den Maßstäben der „Erfurter Grünen Hausnummer“ wichtig. Diese sollten sich an der Gesamtenergiebilanz und der Umweltverträglichkeit orientieren, um den Schaden an der Umwelt so niedrig wie möglich zu halten. Wir begrüßen das die alten Geschäftshäuser (Entlang der Schlachthof-straße) bleiben stehen, weil damit eine Abriegelung zum lärmenden Schlachthofstraßen-Verkehr für den Innenhof erreicht wird. Und die Weiterverwendung das beste Recycling ist.

Abwägung
Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

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

Punkt 6
6.) Das Verbannen des Verkehrs im Innenhof und von der Straße begrüßen wir ebenso. D.h. die Erweiterung der Tiefgaragen ist aus unserer Sicht sehr sinnvoll. Dass auch Stellplätze für Fahrräder und E-Autos mit Ladesäulen heute mitzudenken, festzusetzen sind, muss eigentlich nicht mehr gesagt werden.

Abwägung
Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung
Stellplätze für Fahrräder und Ladesäulen für E-Autos werden in der Planung mit berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch festgesetzt oder sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Punkt 7

7.) Dass der Großteil der Bestandsbäume erhalten bleiben soll begrüßen wir. Aber wir sehen keinen Grund, weshalb die 3 Bestandsbäume im Süden des Areals als „möglicher Abriss“ gekennzeichnet sind. Trotzdem weisen wir darauf hin, dass bei allen Arbeiten an Bäumen der Schutz von auf Bäumen lebenden Tieren zu beachten ist. So gilt nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres ein saisonales Verbot, Bäume oder auch Hecken zu Fällen bzw. stark zurückzuschneiden. Sondergenehmigungen befürworten wir nicht und Verstöße dagegen müssen rechtlich geahndet werden. Bei unumgänglichen Fällungen von Alt-, Stark-Bäumen ist der ökologische Dienstleistungswert zu ermitteln und entsprechend durch junge Starkbäume oder einer entsprechenden Vielzahl von Jungbäumen zu ersetzten. Die Forderungen der Baumsatzung sind aus unserer Sicht nicht ausreichend.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die mögliche Fällung der Bestandsbäume begründet sich mit der Bauausführung. Für die Herstellung der Baugrube sowie für das Errichten des neuen Bauwerkes müssen im Zuge der Bautätigkeiten auch Fahr- und Arbeitswege der Baufahrzeuge außerhalb der späteren Gebäudedimensionierung vorgehalten werden. Es kann auch zu einem Konflikt zwischen Wurzelwerk und Abgrenzung der Baugrube kommen, was einen vitalen Fortbestand der entsprechenden Bäume an dieser Stelle gefährdet. Der möglichen Fällung stehen zahlreiche Baumneupflanzungen im Innenhof gegenüber.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baumgutachten erstellt, welches die Vitalität der Bestandsbäume sowie zusätzliche Parameter schriftlich fixiert.

Die Forderungen der Baumschutzsatzung sind darüber hinaus rechtlich bindend.

Punkt 8

8.) Auch die Neupflanzungen begrüßen wir. Dabei würden wir vorschlagen in dem Gebiet hitzeresistente und einheimische (insektenfördernde), Bäume zu nutzen, die auch in Hinblick des Klimawandels nachhaltig erhalten werden können und zur Förderung der Artenvielfalt beitragen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Die Pflanzliste des Bebauungsplans berücksichtigt die Forderung nach hitzeresistenten und einheimischen (insektenfördernden) Bäumen.

Punkt 9

9.) Sollte es Gehölzrodungen geben, sollten diese auf jeden Fall in einem Zeitraum stattfinden, damit keine brütenden Arten davon betroffen sind.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird ein entsprechender Hinweis den textlichen Festsetzungen hinzugefügt (Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Punkt 10

Außerdem unterstützen wir die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen C1, A1 und A2, dass sowohl Nisthilfen für Brutvögel als auch Fledermauskästen im angebracht werden. Aber statt der Empfehlung, die Fledermauskästen in Bäumen anzubringen, sollten sie direkt an Gebäuden platziert werden. Dort ist der Wohnraum für sie, wie auch für die (potentiellen) Gebäudebrüter (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge etc.).

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Nisthilfen für Brutvögel als auch Fledermauskästen werden in die Neubauten, soweit baulich möglich, integriert. Dies wird im Durchführungsvertrag verankert. Zusätzlich wird ein Hinweis dem Bebauungsplan hinzugefügt (Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen), in dem auf die Nisthilfen eingegangen wird.

Punkt 11

10.) Für die Beleuchtung ist unbedingt der Einsatz energiesparender und insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik vorzuschreiben. Nur in den Bereichen, in denen eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Zuwegung der Häuser) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste, reduzierte Lichtintensität und Lichtausstrahlung erfolgen. Begrünte Flächen sollen nicht mit Licht bestrahlt werden und dunkel bleiben, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen als Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Das Hinzuziehen eines Lichtplaners wird empfohlen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zum Teil gefolgt.

Begründung

Ein Hinweis, bezüglich des Einsatzes insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik wird in "Teil C: Hinweise" in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Nr. 6: Artenschutz-Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Die vorgebrachten weiteren Anmerkungen bezüglich der Lichtintensität und Lichtausstrahlung haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Ein Lichtplaner wird aus diesem Grund nicht hinzugezogen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass aus Effizienzgründen energiesparende Beleuchtungstechnik vorgesehen wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N 4

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	18.08.2020

Schreiben vom 18.08.2020

Punkt 1
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kulturbund für Europa e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N 5

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	27.08.2020

Schreiben vom 27.08.2020

Punkt 1

Der Landesanglerverband Thüringen e.V. (LAVT) fühlt sich vorrangig dem Schutz und der Pflege der Natur, der Gesunderhaltung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit und dem Erhalt des Angelns für seine Mitglieder verpflichtet.
Nach Prüfung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass keine Gewässer direkt bzw. indirekt betroffen sind. Die betroffenen Flächen sind von keiner rechtskräftigen Unterschutzstellungsverordnung nach Naturschutzrecht betroffen. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind unmittelbar auf den vorgesehenen Flächen nicht nachgewiesen.
Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „JOV734“.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Information, dass keine Gewässer direkt bzw. indirekt betroffen sind sowie dass die Flächen von keiner rechtskräftigen Unterschutzstellungsverordnung nach Naturschutzrecht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) auf dem Plangebiet nachgewiesen sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N 6

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Landesgeschäftsstelle Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	18.09.2020

Schreiben vom 18.09.2020

Punkt 1
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landesjagdverband Thüringen e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N 7

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach
mit Schreiben vom	11.09.2020

Schreiben vom 11.09.2020

Punkt 1
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landesjagdverband Thüringen e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 07.08.2020 und ist vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020 durchgeführt worden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	I 1

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Amt für Soziales
mit Schreiben vom	16.09.2020

Schreiben vom 16.09.2020

Punkt 1

Grundsätzlich wird vom Amt für Soziales auf den Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum und auf die Problematik der Segregation in jeglicher Form hingewiesen. Insofern ist der Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnraum zu befürworten, gerade unter der Prämisse des vorgesehenen 20%igen Anteils an Sozialwohnungen unter den ca. 100 zu errichtenden Wohneinheiten. Die Einbindung eines kleineren Studierendenwohnheims kann zudem dem generationenübergreifenden Zusammenleben zuträglich sein, sofern auf die Vorhaltung von diesbezüglich förderlichen Begegnungsmöglichkeiten geachtet wird.
Um die Maßnahmen hin zu einem verkehrsberuhigten, weitestgehend autofreien Quartier zu flankieren - und zur Schaffung eines durchgrünten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität - ist auf eine geeignete, ganzjährig nutzbare Stadtmöbilierung zu achten. Auch sollte generell auf die Vorhaltung von Flächen für Sozial- resp. Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere im Quartier sowie in der weiteren Oststadt geachtet werden.

Abwägung

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

Begründung

Für dauerhafte Aufenthaltsqualität sorgt gem. Vorhaben- und Erschließungsplan die Neugestaltung des Innenhofes inklusive einem Bereich für einen Spielplatz. Die Platzierung geeigneter (ganzjährig nutzbarer) Stadtmöbelierung ist kein Belang des Bebauungsplanverfahrens an sich, sondern betrifft verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	12

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
mit Schreiben vom	24.08.2020

Schreiben vom 24.08.2020

Punkt 1

1. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

2. Entsprechend § 33 ThürBO sind grundsätzlich zwei bauliche Rettungswege vorzusehen.

3. Bei einer abweichenden Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die dafür notwendigen Feuerwehrzufahrten bzw. -Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen zu berücksichtigen, ansonsten können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Feuerwehr-zufahrten bzw. -zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig werden.

4. Zwischen der anzuleiternden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen sich keine den Einsatz von tragbaren Leitern und von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse, wie beispielsweise bauliche Anlagen, geplante Begrünungen, Ober-leitungen/Abspannungen o.ä. befinden. Außen - angebrachte Umwehrungen und Beschattungssysteme (z.B. Begrünungen, Jalousien, Rollläden, Schiebeelemente) sind so zu gestalten, dass eine Fremdrettung uneingeschränkt möglich ist.

5. Für Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist zwingend die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

6. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen (in der je-weils gültigen Fassung) mindestens entsprechend der Straßen - Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RstOO1) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist D|N EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:,2010-12 anzuwenden.

7. Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach - Straßen-Bauklasse VI Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine, Asphaltdecken oder Beton-decken möglich. Die Ausführung von Schotterrasen (Einfach-bauweise nach Abschnitt 5.5 der RStO O1) entspricht nicht der geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO O1.

8. Der Löschwassergrundschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu gewährleisten.

9. Es müssen Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) vorhanden sein oder eingerichtet werden. Die Planung ist mit einem Hydrantenabstand von max. 150m auszuführen, so dass der Laufweg- zwischen Objektzugang und nächstgelegenem Hydranten maximal 75m beträgt.

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

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

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 zur Umsetzung der geplanten Bebauung wird entsprechend den Anforderungen der geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO O1 die oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen angepasst.
Weitere Löschwasserentnahmestellen werden ggf. vorgesehen. Ein diesbezüglicher Passus zur Errichtung zusätzlicher Hydranten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung der Planung vollumfänglich berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	13

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Bauamt
mit Schreiben vom	17.09.2020, 22.04.2020

Schreiben vom 17.09.2020

Punkt 1

1. Hinweis Kulturdenkmale
In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale:
- Hamburger Block Altonaer Straße 15,
- Hamburger Straße 21
- Wohnanlage Bremer Straße 23-29,
- Schlachthofstraße 71, 72

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Punkt 2

2. Bodendenkmale/Archäologie
Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis die unmittelbare Umgebung eines archäologischen Relevanzgebietes betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB- Verfahren erst genau benannt werden kann, bitten wir im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus unter „Hinweise“ zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 76 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 77 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Schreiben vom 22.04.2020

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 22.04.2020 wurden berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	14

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Umwelt- und Naturschutzamt
mit Schreiben vom	21.09.2020

Schreiben vom 21.09.2020

Punkt 1

Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde stimmt vorbehaltlich der offenen Stellungnahme des Naturschutzbeirates in der Sitzung am 28.09.2020 dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ mit folgenden Auflagen und Hinweisen zu:

Auflagen

Für die Bestandsgebäude ist die Möglichkeit der Initiierung einer nachträglichen, extensiven Dachbegrünung zu prüfen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Initiierung von extensiver Dachbegrünung für Bestandsgebäude wurde geprüft. Es wird keine extensive Dachbegrünung auf Bestandsgebäuden festgesetzt.

Punkt 2

Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise des Artenschutzgutachtens bezüglich der Anbringung/Einordnung von Quartierkästen für Fledermäuse und Brutvögel in dem Vorhabenbereich ist entsprechend vorzusehen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Verortung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse wird in der Artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlen.

Die Verortung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse werden entsprechend der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft und ggf. im Durchführungsvertrag geregelt. Ein entsprechender Hinweis wurde dem Bebauungsplan aufgenommen (Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Punkt 3

Untere Naturschutzbehörde

Der vorhandene Baumbestand im Randbereich ist vollständig zu erhalten. Entsprechend sind die als mögliche Fällungen vorgesehenen Bäume im Südosten des Bebauungsplangebietes im Hinblick auf einen Erhalt gutachterlich zu prüfen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Baumbestand wird im Randbereich erhalten. Den zu fällenden Bäumen stehen eine Vielzahl von Neupflanzungen gegenüber. Diese werden im Rahmen des teilweisen Rückbaus von Gebäuden und Entsiegelungen auf dem Baufeld angepflanzt.

Zusätzlich wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Baumgutachten erstellt, welches als Anhang Teil der Begründung ist. Den Empfehlungen des Gutachtens wird im Rahmen der Bauausführung gefolgt.

Punkt 4

Untere Naturschutzbehörde

Hinweis
Aufgrund der räumlichen Enge ist für alle zu erhaltenden Bestandsbäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, DIN 18920 und RAS-LP 4 rechtzeitig sicherzustellen, dass diese während der Bauphase und darüber hinaus vor Beeinträchtigungen und gegen mechanische Beschädigungen geschützt werden. Dazu gehört ebenso, dass im Wurzelbereich der Bäume kein Bodenabtrag und Verdichtung erfolgt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Für die Phase der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die Schutzmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung werden im Bebauungsplan entsprechend als Hinweis eingestellt.

Punkt 5

Untere Bodenschutzbehörde
Grundlagen:
/1/ Bericht zur Standorterkundung, umwelttechnischer Risikobewertung und Kostenschätzung zum Standort des Opel-Autohaus, Schlachthof-straße 80 in Erfurt vom 31 .05.2007, erstellt von der Arcadis Consult GmbH

/2/ Sickerwasserprognose und gutachterliche Einstufung der Sanierungsnotwendigkeit der Altablagerung auf dem Grundstück Schlachthofstraße 80 in Erfurt vom 27.04.201 1, erstellt von der Arcadis Deutsch-land GmbH

Bei der Bewertung der aktuellen Altlastensituation ist von 2 Sachverhalten auszugehen:
1. Altstandort des Autohauses
2. Altablagerung

zu 1)
Der Altstandort war im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09682 registriert. Im Rahmen der Errichtung des Neubaukomplexes sind die altlastenrelevanten Bereiche ausgehoben worden. Unter Berücksichtigung der derzeitig gewerblichen Nutzung und der nahezu vollständigen Versiegelung wurde der Altstandort am 15.12.2008 aus dem THALIS gelöscht.

Durch die vorliegenden Untersuchungen /1/ wurden keine neuen erheblichen Verdachtsmomente festgestellt. Lediglich im Bereich der ehemaligen Lackiererei (RKS 1/07) ist im Auffüllungsbereich (0,5 bis 0,1 m) ein erhöhter Gehalt an PAK (46,58 mg/kg TS) ermittelt worden.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine neuen erheblichen Verdachtsmomente festgestellt wurden und im Bereich der ehemaligen Lackiererei (RKS 1/07) im Auffüllungsbereich (0,5 bis 0,1 m) ein erhöhter Gehalt an PAK (46,58 mg/kg TS) ermittelt wurde.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 6
zu 2)
Die vorgelegten Untersuchungen mittels Säulenversuch /2/ wurden mit dem Ziel durchgeführt, Kenntnisse zu Mobilität der in der Bodenmatrix der nicht überbauten und ausgehobenen Teilbereiche der Altablagerung nachgewiesenen Verunreinigungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu erlangen.

Dies war notwendig, um prüfen zu können, ob bei einer Entsiegelung der betreffenden Hofbereiche über den Pfad Boden (Auffüllung) - Grund-wasser eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser zu besorgen ist.

Sachstand
Im Bereich der zu bewertenden Altablagerung wurden 5 Bohrungen (BK 1/11 bis BK 5/11) abgeteuft (D 140 mm). Endteufe der Bohrungen war die Sohle der ehemaligen Kiesgrube (Voruntersuchungen max. 4,7 m).

Die Basis der Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube ist in Tiefen von 0,9 m u. GOK (BK 4/1 1; BK 5/11) bis 3,8 m u. GOK (BK 2/11) nachgewiesen worden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 m.

Die Beprobung erfolgte horizontbezogen bzw. bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten. Alle Bodenproben wurden auf PAK analysiert.

Weiterhin sind mittels Stutzen 3 ungestörte Probenahmen zur Bestimmung der natürlichen Lagerungsdichte durchgeführt worden.

Anhand der Ergebnisse wurden für die Bohrungen BK 1 bis 3 aus dem jeweiligen Probenmaterial eine repräsentative Mischprobe erstellt und das Material anschließend, entsprechend der ermittelten natürlichen Lagerungsdichte, in Säulen eingebaut.

Für die BK 4/1 1 und BK 5/11 wurde kein Säulenversuch durchgeführt, da im Ergebnis der entsprechenden Analytik nur geringe PAK-Belastungen nachgewiesen worden sind.

Im Ergebnis der Säulenversuche wurde eine durchschnittliche PAK-Konzentration von 0,3 µg/l im Sickerwasser am Ort der Beurteilung bestimmt. Zur Überschreitung des Prüfwertes nach Anhang 2 Nr. 3.1 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) [0,2 µg/l] kommt es nach ca. 26 Jahren. Die Schadstofffracht beträgt 0,2 g/a. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes von ca. 6 m wird davon ausgegangen, dass die Sohle der Kiesgrube auch bei jahreszeitlichen Schwankungen permanent in der ungesättigten Bodenzone liegen wird.

Der Gutachter schätzt ein, dass auch bei vollständiger Entsiegelung der Altablagerung kein Sanierungsbedarf besteht.

Dieser Einschätzung wurde von der unteren Bodenschutzbehörde gefolgt.

Es besteht kein Handlungsbedarf.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Information, dass auch bei vollständiger Entsiegelung der Altablagerung kein Sanierungsbedarf und somit für den Vorhabenträger kein Handlungsbedarf besteht, wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 7
Untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen des hier beantragten Vorhabens wird ein erheblicher Teil der Auffüllung beseitigt werden (Tiefgarage).

Künftigen Tiefbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal zu begleiten (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

Abwägung
Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

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

Punkt 8

Untere Immissionsschutzbehörde

Klimaökologie
Der Geltungsbereich liegt nach gesamtstädtischem Klimagutachten vollständig in der klimatischen Sanierungszone. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und/oder lufthygienische Defizite und müssen klimatisch saniert werden. Mit der geplanten Erhöhung der Baumasse ist es daher geboten, einer thermischen Belastung durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/-strukturen im Geltungsbereich vorzubeugen. Die Innenhofareale sind weitestgehend als Grünflächen (mit zahlreichen Baumpflanzungen) auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten. Da im Bebauungsplan zahlreiche, als Gründach geeignete Flachdächer geplant werden, aber bisher ausschließlich extensive Begrünung vorgesehen werden, ist es bei diesen kompakten Baustrukturen empfohlen zusätzlich Flächen mit intensiver Begrünung festzusetzen. Mit umfangreichen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen ist es möglich, dieses Quartier trotz Erhöhung der Baudichte klimaökologisch deutlich zu qualifizieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Innenhofareale sind mit Grünflächen und zahlreichen Baumneupflanzungen geplant.
Gründächer sowie Fassadenbegrünung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Flachdächer der Neubauten mit extensiver Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen sind. Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Dicke der Substratschicht beträgt 12 cm. Gebäudefassaden in dem textlich festgesetzten Bereich sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Punkt 9

Untere Immissionsschutzbehörde

Luftreinhaltung
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. BlmSchV explizit ein. Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt, sodass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird im Bebauungsplan festgesetzt: Im gesamten Geltungsbereich ist der Einsatz fester und flüssiger Brennstoffe zur Raumheizung, Warmwasserbereitung und Erzeugung von technologisch benötigter Prozesswärme nicht zulässig.

Punkt 10

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm
Hinsichtlich der Nutzungsfestsetzung wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) durch Gewerbelärm wesentlich überschritten wer-den. Die Immissionsrichtwerte für ein besonderes Wohngebiet mit tags 60 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden für den Tagzeitraum geringfügig und für den Nachtzeitraum wesentlich überschritten. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet mittags 60 dB(A) werden dagegen nur geringfügig um ca. 1 dB überschritten und nachts eingehalten. Es wird aus schalltechnischer Sicht empfohlen, ein Mischgebiet festzusetzen.

Bei den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm handelt es sich um normative Vorgaben, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abgewogen werden können.

Im weiteren Planverfahren ist eine Aktualisierung des vorliegenden Schallgutachtens notwendig. Ziel ist, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die vorgesehene Nutzungsfestsetzung eingehalten werden. Hierzu sind im Schallgutachten Vorschläge zu erarbeiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die für die Art der baulichen Nutzung wird bezüglich der Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Das Lärmgutachten wird entsprechend der Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ (MI) aktualisiert. Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens werden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Folgende Festsetzungen wurde getroffen:

Textliche Festsetzung 8.1
Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen je nach Lärmpegelbereich (siehe untenstehende Karte) und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens aufweisen.

R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-1, Abschnitt 4.4 anzuwenden.

Textliche Festsetzung 8.2
Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmer geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.
Der Nachweis des erf. R’w,res nach DIN 4109 ist unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen zu führen.

Textliche Festsetzung 8.3
Der an das östliche Bestandsgebäude entlang der Schlachthofstraße geplante unmittelbar anschließende Büroneubau (Gebäude E) ist vor Nutzungsaufnahme weiterer Neubauten mindestens im Rohbau zu errichten (vgl. textl. Fests. 8.3).

Punkt 11

Untere Abfallbehörde

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 (mit Rechtsgrundlage § 10 AbfwS).

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	15

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Tiefbau- und Verkehrsamt
mit Schreiben vom	05.05.2020, 16.09.2020

Schreiben vom 16.09.2020

Punkt 1
Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme vom 0505 2020 zur Drucksache 0648/20. Die darin gemachten Hinweise und Forderungen sind auch weiterhin gültig und bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

Abwägung
Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung
Die Hinweise wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt, vgl. nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme vom 05.05.2020.

Schreiben vom 05.05.2020

Punkt 2
Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Die im schallschutztechnischen Gutachten dargelegten passiven Schallschutzmaßnahmen sind zwingend umzusetzen. Die Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens müssen von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Das Lärmgutachten wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert und die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Es sind keine verkehrsregelnden Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens vorgesehen bzw. erforderlich.

Punkt 3
Besonderes Augenmerk ist den Anforderungen des ruhenden Kfz-Verkehrs zu widmen. Dieser ist innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf des Gewerbes (Beschäftigte und Kunden) sowie der Anwohner inklusive deren Besucher Genüge getan wird. Eine entsprechende Stellplatzbilanz ist im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Abstellung von Kfz des neuen Gebietes nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum erfolgen kann, zumal durch die Einordnung der zweiten Tiefgaragenzufahrt an der Schlachthofstraße voraussichtlich bestehende Stellplätze verloren gehen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Eine Stellplatzbilanz wurde in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 4
Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV zu bemessen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Fahrradstellplätze werden in ausreichender Zahl bereitgestellt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 5
Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dies gilt auch hinsichtlich der Erreichbarkeit der neu zu errichtenden Gebäude A bis D Im Zuge der Schlachthofstraße besteht unmittelbar im Bereich des Vorhabens eine Ladezone, die beibehalten werden muss.

Hinsichtlich der Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese so einzuordnen sind, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind und andererseits keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind.

Abwägung
Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 6
Der 2. Rettungsweg ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen. Dementsprechend sind Feuerwehraufstellflächen auf den eigenen Grundstücken zu berücksichtigen. Die Einordnung von Feuerwehraufstellflächen zu Lasten von vorhandenen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist zwingend auszuschließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der 2. Rettungsweg sowie Feuerwehraufstellflächen werden auf dem Plangebiet nachgewiesen.
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 7
Neben den Bedarfen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs muss auch die ÖPNV-Erreichbarkeit sowie die Erschließung durch den Radverkehr angemessen berücksichtigt werden. Dabei ist der aus dem neuen Wohngebiet resultierende Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr bei der weiteren Bearbeitung hinreichend zu würdigen. Die Verkehrsanlagen sind so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen sowie die Verkehrsführung so zu gestalten, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist.

Abwägung
Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 8
Ausgehend von den der Drucksache beiliegenden Unterlagen ist derzeit nicht erkennbar, dass die Herstellung von Anlagen erforderlich wird, welche das bestehende, der öffentlichen Widmung unterliegende Straßen- und Wegenetz ergänzen. Unabhängig davon sind sämtliche Eingriffe, die mit Änderungen an den vorhandenen Verkehrsanlagen verbunden sind durch geeignete Fachplaner mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt abzustimmen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass eine klar erkennbare bauliche Trennung zwischen öffentlichen und privaten Anlagenteilen gewährleistet ist. Die Durchführung der diesbezüglichen Maßnahmen hat der Vorhabenträger zu eigenen Lasten zu übernehmen.

Abwägung
Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung
Im Rahmen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie dem beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte eine Konkretisierung des Vorhabens. Das Tiefbau- und Verkehrsamt wird im weiteren Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine Umsetzung der Hinweise. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen den aufgeführten Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	16

im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“
von	Entwässerungsbetrieb Erfurt Zum Riedfeld 26 99090 Erfurt
mit Schreiben vom	10.09.2020

Schreiben vom 10.09.2020

Punkt 1

Eine Entsiegelung der Fläche wirkt sich positiv auf die Hydraulik des bestehenden Mischwasserkanals aus. Das im Innenhof anfallende Regenwasser von Plätzen und Zuwegungen sollte dort komplett versickert und zurückgehalten werden. Der Nachweis für die Versickerung und den Überflutungsschutz ist zu erbringen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Der Nachweis für die Versickerung und den Überflutungsschutz wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erbracht.

Punkt 2

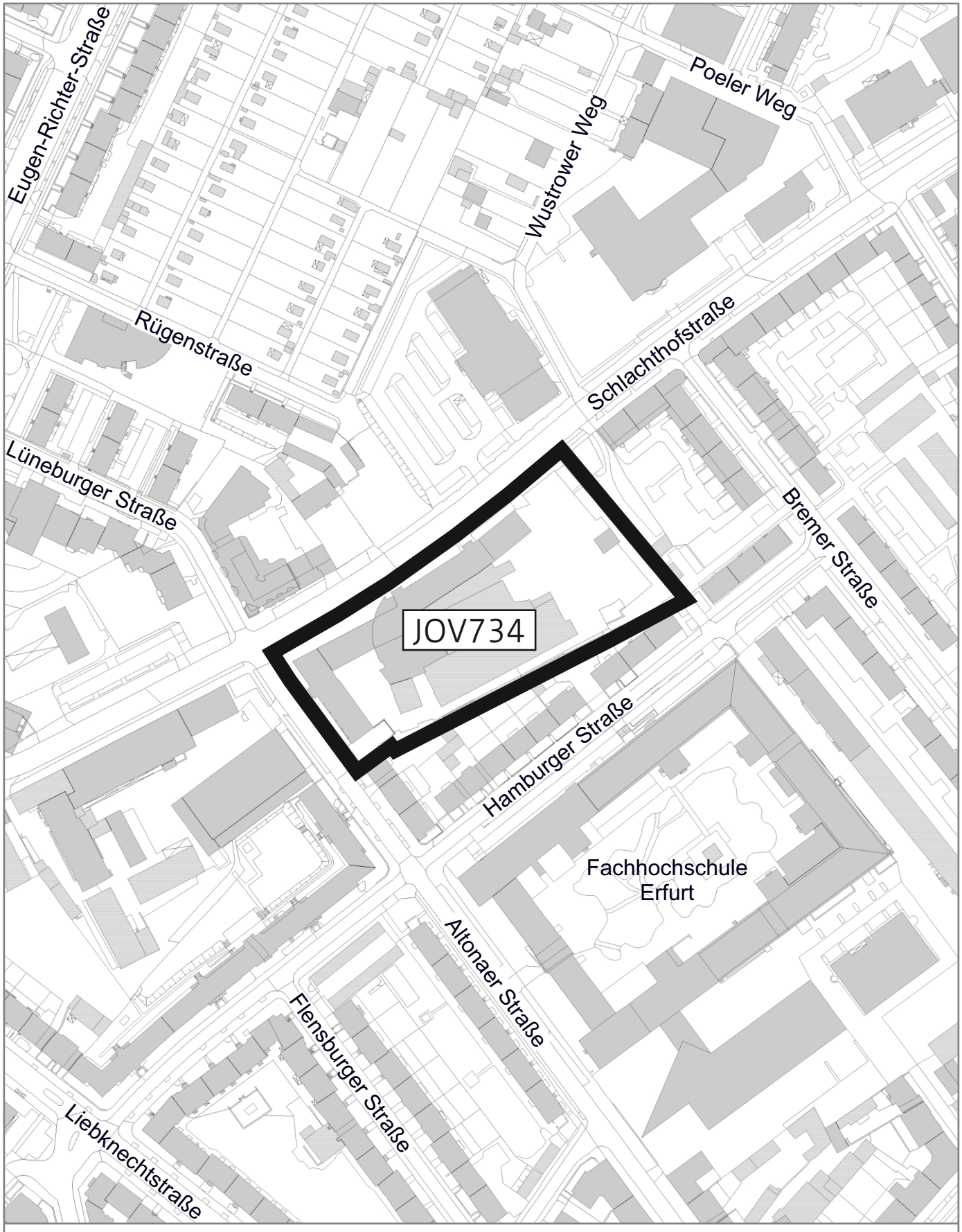
Mit der Antragstellung zur Entwässerungsgenehmigung, zuständig ist hier die Abteilung für Grundstücksentwässerungsanlagen, sind die Nachweise und die einzuleitenden Wassermengen bekannt zu geben, Einleitpunkte abzustimmen. Um den Nachweis für die Entsiegelung führen zu können, ist dem EEB ein Vergleich der abflusswirksamen Fläche (Au), in der die abflusswirksame Fläche im Bestand und der Planung gegenüberstellt sind, vorzulegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die Antragstellung zur Entwässerungsgenehmigung seitens des Vorhabenträgers erfolgt im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens bzw. der Bauantragsstellung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734

“Altonaer Höfe“

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

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

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung