

Vorhabenbezogener Bebauungsplan HOT729

"Wohnen am Klostergut"

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
30.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

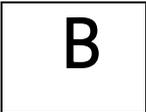
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 26.06.2020 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 25.09.2019.

| 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 | 26.06.20 | 13.08.20 | | | z.T. | z.T. |
| B2 | Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena | 26.06.20 | 28.08.20 | | | X | |
| B3 | Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt | 04.08.20 | 07.08.20 | | | X | |
| B4 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar | 08.07.20 | 14.07.20 | | | X | |
| B5 | Stadtwerte Erfurt Gruppe (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 15.07.20 | 11.08.20 | | | X | |
| B6 | Stadtwerte Erfurt Gruppe (Stromnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 17.07.20 | 11.08.20 | | | X | |
| B7 | Stadtwerte Erfurt Gruppe SWE Wasser Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 05.08.20 | 11.08.20 | | | X | |
| B8 | Stadtwerte Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 10.08.20 | 13.08.20 | | | X | |
| B9 | Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 28.08.20 | 31.08.20 | | | X | |
| B10 | TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt | 16.07.20 | 16.07.20 | X | | | |

| 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 |
| B11 | Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt | keine Äußerung | | | | | |
| B12 | 50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin | 14.07.20 | 15.07.20 | X | | | |
| B13 | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt | 07.07.20 | 13.07.20 | | X | | |
| B14 | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt | keine Äußerung | | | | | |
| B15 | Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig | keine Äußerung | | | | | |
| B16 | Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt | 06.07.20 | 08.07.20 | X | | | |
| B17 | Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Bahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt | 07.07.20 | 08.07.20 | | X | | |
| B18 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt | 31.07.20 11.02.21 04.02.21 | 13.08.20 11.02.21 10.02.21 | | | X X X | |
| B19 | Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt | keine Äußerung | | | | | |
| B20 | Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt | keine Äußerung | | | | | |
| B21 | Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt | 07.07.20 | 09.07.20 | X | | | |
| B22 | Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt | keine Äußerung | | | | | |
| B23 | Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt | 12.08.20 | 19.08.20 | X | | | |
| B24 | Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt | 13.08.20 | 14.08.20 | | | X | |

| 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 |
| B25 | Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda | 08.07.20 | 13.07.20 | | | X | |
| B26 | Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt | 02.07.20 | 09.07.20 | X | | | |
| B27 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn | 06.07.20 | 06.07.20 | X | | | |
| B28 | Gemeinde Grammetal Schlossgasse 19 99428 Grammetal | 11.08.20 | 12.08.20 | X | | | |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



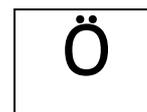
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 26.06.2020 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 25.09.2019.

| 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 Thüringen e.V. 07751 Jena Leutra 15 | 15.08.20 | 19.08.20 | | | z.T. | z.T. |
| N2 | Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 28.07.20 | 28.07.20 | | | X | |
| N3 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach | keine Äußerung | | | | | |
| N4 | Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt | 10.08.20 | 10.08.20 | X | | | |
| N5 | Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena | keine Äußerung | | | | | |
| N6 | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt | 14.08.20 | 19.08.20 | | | z.T. | z.T. |
| N7 | Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar | keine Äußerung | | | | | |
| N8 | Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt | 09.07.20 | 10.07.20 | X | | | |
| N9 | Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt | 13.08.20 | 14.08.20 | X | | | |
| N10 | Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel | 16.08.20 | 17.08.20 | X | | | |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 anhand der Planfassung vom 25.09.2019 durchgeführt.

| Reg. Nr. | Stellungnahme von | Stellungnahme vom | Eingang | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise | |
|----------|-------------------|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | wurden berücksichtigt | wurden nicht berücksichtigt |
| Ö1 | | 24.07.20 | 24.07.20 | | | X | |
| Ö2 | | 11.08.20 | 13.08.20 | | | z.T. | z.T. |
| Ö3 | | 11.08.20 | 14.08.20 | | | z.T. | z.T. |
| Ö4 | | 13.08.20 | 13.08.20 | | | X | |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 26.06.2020 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 25.09.2019.

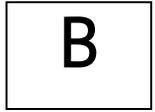
| Reg. Nr. | Stellungnahme von | Stellungnahme vom | Eingang | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise | |
|----------|--|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | wurden berücksichtigt | wurden nicht berücksichtigt |
| 11 | Tiefbau- und Verkehrsamt | 01.09.20 | 09.09.20 | | | X | |
| 12 | Umwelt- und Naturschutzamt | 03.08.20 | 07.08.20 | | | z.T. | z.T. |
| 13 | Amt für Soziales | 12.08.20 | 17.08.20 | | | X | |
| 14 | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz | 14.08.20 | 21.08.20 | | | X | |
| 15 | Bauamt | 20.08.20 | 26.08.20 | | | X | |
| 16 | Entwässerungsbetrieb | 10.08.20 | 14.08.20 | | | 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**



| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B1 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar | |
| mit Schreiben vom | 10.08.2020 | |

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die Bauleitplanung berührt.

Punkt 1

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Mit der vorgelegten Planung soll die Sanierung und bauliche Ergänzung im Rahmen der alten Kubatur des Kloostergutes in der Ortslage Hochstedt sowie die Errichtung von acht Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Insgesamt sollen 32 Wohneinheiten entstehen, davon 24 Wohnungen im Bereich des Kloostergutes.

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes am Kloostergut und die Nachnutzung der Brache tragen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gemäß Punkt 2.4 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014) sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Thür-StAnz. Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) grundsätzlich Rechnung. Analoge Plansätze enthält auch der Änderungsentwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (E-ROP-MT, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) unter Punkt 2.1.

Der Ortsteil Hochstedt hat laut Begründung (Seite 1) derzeit 275 Einwohner. Insofern ist davon auszugehen, dass die geplanten 24 Wohneinheiten im Kloostergut sowie die acht Einfamilienhäuser über den örtlichen Bedarf von Hochstedt hinausgehen und auch der Deckung des Bedarfes der Stadt Erfurt insgesamt dienen sollen. Dies entspricht nicht den Aussagen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030, in dem Hochstedt der Kategorie „Eigenentwicklung“ zugeordnet wird.

Es bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die Nachnutzung des Kloostergutes und eine maßvolle Ergänzung durch Einfamilienhäuser. Die geplante einseitige Bebauung entlang der verlängerten Brunnenstraße bis zur Straße „Am Landhaus“ stellt jedoch keine Abrundung der Ortslage mehr dar, sondern führt zu einer langgestreckten Ausdehnung und ist deshalb kritisch zu sehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes am Kloostergut und die Nachnutzung der Brache den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung entsprechen. Diese generellen Aussagen zu den Be-

langen der Raumordnung und Landesplanung werden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die Aussage der Stellungnahme, dass die geplante bauliche Entwicklung mit Wohnungen im Kloostergut sowie acht Einfamilienhäusern über den örtlichen Bedarf von Hochstedt hinausgehen und auch der Deckung des Bedarfes der Stadt Erfurt insgesamt dienen sollen, so dass diese Entwicklung nicht den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 entspricht, wird seitens der Stadt Erfurt nicht geteilt.

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 mit nachfolgenden Grundsätzen durch den Stadtrat bestätigt:

Kapitel 2 Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Dieses Kapitel enthält Aussagen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt aus dem Jahr 2015. Aktuell ist im November 2021 eine neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht worden, siehe den vorherigen Punkt Bevölkerungsprognose bis 2040. In der Landeshauptstadt Erfurt werden im Abstand von ca. fünf Jahren kommunale Einwohnerprognosen berechnet.

Die Werte der vorangegangenen Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose, wie sie in das Kapitel 2 des ISEK 2030 Eingang gefunden haben, sind nun entsprechend nicht mehr aktuell und werden somit nicht mehr herangezogen.

Kapitel 3 Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

4 Wohnen

- dörflich geprägte Ortsteile in ihrer Qualität weiter stärken und den Bezug zur Landschaft erhalten

8 Ortsteile

- dörflich geprägte Ortsteile in ihren Strukturen erhalten, Überformungen verhindern und auf maßvolle Weise zur demografischen Stabilisierung entwickeln
- Siedlungsränder der Ortsteile (Grün, Freiraum und Landschaft) stabilisieren und erhalten

Kapitel 4.2 Räumliches Leitbild Erfurt 2030

In Karte 19 Gesamtstädtisches Leitbild Erfurt ist Hochstedt in der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen“ verortet.

Kapitel 5.2 Wohnen und Städtebau

Leitsätze

In der Kategorie „Eigenentwicklung“ sind die ländlichen Ortsteile zusammengefasst, welche über ein gewisses infrastrukturelles Grundgerüst, teilweise mit Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner, verfügen. Über Baulückenschließung und Arrondierungen der Ortslagen hinaus ist je ein Ortsteil innerhalb von zehn Jahren eine Siedlungsflächenerweiterung von 5% der bestehenden Siedlungsfläche möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Eine übermäßige Flächenerweiterung ist jedoch zur Verhinderung negativer Umweltauswirkungen und einer dispersen Siedlungsstruktur zu vermeiden.

Der Ortsteil Hochstedt wird im ISEK 2030, der Kategorie „Eigenentwicklung“ zugordnet.

Bezug nehmend auf das ISEK 2030 können dabei zur vorrangigen Deckung des Eigenbedarfs lediglich die 8 Bauplätze für Eigenheime herangezogen werden, die auf einer Fläche realisiert

werden sollen, die bereits als Abrundungsfläche zwischen Brunnenstraße und Straße Zum Landhaus in der Städtebaulichen Rahmenplanung – Dorfentwicklungsplanung vom Juni 1999 ausgewiesen worden war. Die Bebauung dieser Fläche stellt eine städtebaulich untersuchte und begründete Abrundung dar.

Die denkmalrechtliche Sanierung des denkmalgeschützten Kloostergutes, bestehend aus der Sanierung des Gutshauses und Wiederherstellung der historischen Kubaturen der nur noch anhand der vorhandenen ruinösen Gebäudeteile erkennbaren Wirtschaftsgebäude muss als Ausnahme im kulturhistorischen Zusammenhang gesehen werden, nicht im Sinne einer Deckung des Eigenbedarfs des Ortsteiles Hochstedt oder des Wohnbedarfs der Gesamtstadt auf der Grundlage des ISEK 2030.

Um ein Denkmal auf Dauer mit einem überschaubaren Kostenrahmen erhalten zu können, bedarf es einer nachhaltigen Nutzung. Eine Wohnnutzung im Ergebnis einer privatwirtschaftlichen Wiederherstellung des Ensembles des Kloostergutes ist dafür geeignet. Es sollen 5 Wohnungen im ehemaligen Gutshaus, eine Wohnung im ehemaligen Weinberghaus, 9 Wohnungen im Laubenganghaus sowie 14 Wohnungen als Einfamilienhäuser als Reihenhäuser zur Wiederrichtung der ursprünglichen Kubatur des Gutshofes auf den Grundflächen der ehemaligen Nebengebäude errichtet werden.

Eine Zuordnung dieser Wohnungen zur Kategorie „Eigenentwicklung“ ist aufgrund des finanziellen Aufwandes der denkmalgerechten Sanierung und Wiederherstellung der Kubaturen und der daraus resultierenden Kauf- bzw. Mietpreise nicht geeignet.

Eine Nutzung z.B. als Hotel- oder Seminaranlage, um die Sanierung nicht der Kategorie „Eigenentwicklung“ zuordnen zu müssen, ist marktwirtschaftlich bei einer Lage im Ortsteil Hochstedt nicht vermittelbar und würde auch die soziokulturellen Rahmenbedingungen sprengen. Eine dieser Nutzung entsprechende Verkehrsanbindung mit dem ÖPNV oder individuelle Zufahrt mit PKW ist ebenfalls nicht gegeben.

Ein Kauf des Ensembles durch die Stadt mit nachfolgendem Wiederaufbau und musealer Nutzung ist haushälterisch nicht umsetzbar.

Es liegt zudem eine aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 vor, die im November 2021 veröffentlicht wurde ¹.

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

Wohnungsbedarfsprognose

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

¹ Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113, Ausgabe 11/2021; https://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2021/bevolkerungsprognose_bis_2040_heft_113.pdf, abgerufen am 11.01.2021

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Mit der geplanten Realisierung von insgesamt 22 Einfamilienhäusern – 14 als Reihenhäuser zur Wiederrichtung der ursprünglichen Kubatur des Gutshofes auf den Grundflächen der ehemaligen Nebengebäude und 8 als Landhäuser im nördlichen Teil des Geltungsbereichs – wird diesem aus der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose erhöhtem Bedarf an Einfamilienhäusern entsprochen.

Punkt 2

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

a) Einwendungen

Nach den Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen besteht die Planungsabsicht, Baurecht für eine Wohnnutzung am Kloostergut im Ortsteil Hochstedt zu schaffen. Insgesamt sollen 32 Wohnungen entstehen. Das Planungsziel erfordert die Festsetzung eines Wohngebietes bzw. einer entsprechenden auf die Wohnnutzung ausgerichteten vorhabenbezogenen Festsetzung. Die beabsichtigten Festsetzungen lassen sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, wie nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 s. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die baugesetzlichen Anforderungen

Überwindung

Soweit das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dessen Einleitung nach den Vorentwurfsunterlagen am 24.09.2019 beantragt wurde, bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden ist und die zulässige Grundfläche im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 weniger als 10 000 qm beträgt, besteht die Möglichkeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13b unter Berichtigung des Flächennutzungsplans abzuschließen. Andernfalls ist der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates 2009/19 in der Sitzung am 27.05.2020 förmlich eingeleitet, also nach dem 31.12.2019. Die Möglichkeit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13b unter Berichtigung des Flächennutzungsplans abzuschließen, besteht somit nicht. Der Flächennutzungsplan wird für die Fläche des Plangebiets im Parallelverfahren geändert.

Punkt 3

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Weitergehende Hinweise

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche steht im Widerspruch zur geplanten Realisierung der Wohnnutzung. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann auch nicht als Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche angesehen werden.

Die Darstellung der gemischten Baufläche greift zwar in Richtung Süden über das für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 maßgebliche Plangebiet hinaus und bezieht auch die angrenzende traditionelle Haus- und Hofbebauung in der Ortslage Hochstedt mit ein.

Die im Plangebiet liegende nordwestliche Freifläche, in der 8 Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, wird jedoch nicht mehr durch diese Haus- und Hofbebauung geprägt. Unabhängig davon soll auch in den zu erhaltenden Klostergebäuden vorrangig eine Wohnnutzung realisiert werden.

Die Abweichung der Festsetzung einer Wohnnutzung von der Darstellung einer gemischten Baufläche lässt sich insbesondere nicht aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigen. Von einer entsprechenden Offenheit der Flächennutzungsplan-Darstellung kann insbesondere nicht im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan nördlich des Hochstedter Teiches enthaltene isolierte Darstellung einer kleinen Wohnbaufläche ausgegangen werden. Diese sich von der südlich angrenzenden gemischten Baufläche abgrenzende Darstellung verdeutlicht, dass der Flächennutzungsplangeber die Klostergebäudeanlage sowie die nordwestlich angrenzende Freifläche durch eine gemischte Nutzung nachgenutzt sehen wollte. Das in § 8 Abs. 2 Satz 1 geregelte Entwicklungsgebot wird durch o.g. Plan HOT729 verletzt.

Soweit die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB vorliegen - dies kann nach den eingereichten Vorentwurfsunterlagen nicht abschließend beurteilt werden - kann der beabsichtigte vorhabenbezogene Bebauungsplan allerdings unter Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgeschlossen werden.

Andernfalls ist der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Ausgehend von der geringen Flächengröße kann u.E. davon ausgegangen werden, dass durch die Planänderung die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht berührt werden, sodass die Flächennutzungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Der nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgestellte Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird für die Fläche des Plangebiets im Parallelverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

Punkt 4

Weiterer beratender Hinweis zum Planentwurf:

Planungsrechtlich sollte im Durchführungsvertrag gesichert werden, dass die Realisierung der geplanten 8 Einfamilienhäuser auf der nordwestlichen Freifläche in die Abhängigkeit zur Sanierungsverpflichtung des Kloosterguts als Wohngebäude gestellt wird (vgl. hierzu auch BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4.16, RN .23, wonach Gemeinden durch eine Klausel im Durchführungsvertrag regeln können, dass der Vertrag erlischt, wenn der Vorhabenträger die Durchführungsfrist nicht einhält, mit der Folge, dass das Vorhaben nicht mehr an § 30 Abs. 2 BauGB gemessen werden kann

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein Durchführungsvertrag ist – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens - in Vorbereitung und wird vor dem Satzungsbeschluss im Stadtrat gebilligt. Die Fristen zur Durchführung des Vorhabens werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und vor dem Satzungsbeschluss vor einer möglichen Einreichung von Bauanträgen durch den Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger geregelt. Dieser Vertrag wird eine Klausel enthalten, wonach dieser Vertrag erlischt, wenn der Vorhabenträger die im Vertrag vereinbarten Durchführungsfristen nicht einhält.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B2 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar | |
| mit Schreiben vom | 21.08.2020 | |

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Keine Betroffenheit.

Hinweise

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.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Informationen

Punkt 1

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 5: Wasserwirtschaftlicher Vollzug

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

Keine Betroffenheit.

Hinweis

Punkt 2

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 zu vertretenden Belange (§ 61 Abs. 1 ThürWG) sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

Keine Betroffenheit.

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Keine Betroffenheit.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Bedenken/Einwendungen

Punkt 3

Planungsgrundsatz

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

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Aus der vorliegenden Planung ist nicht ersichtlich, zu welchem Zweck das Gutshaus hergerichtet wird. Denkbar ist eine Nutzung für Veranstaltungen oder als Hotel/Pension.

Bei dem zukünftigen Gutshaus ist auf die umliegende Wohnbebauung lärmseitig Rücksicht zu nehmen. Hier sollten für das Gutshaus Immissionspegel an der nächstgelegenen Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt werden, welche die Orientierungswerte der DIN 18005-1 einhalten.

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

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die geplanten Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser und Wohnnutzung im Gutshaus) gegenseitig beeinträchtigen.

Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelegung der neuen Erschließungsstraße wurde gutachterlich in Abstimmung mit dem für die Verkehrsplanung zuständigen Amt prognostiziert. Auf dieser Grundlage wurden in einem Lärmgutachten die Auswirkungen der verkehrlichen Anbindung der neu hinzukommenden 32 Wohnungen im Kloostergut und der 8 Einfamilienhäuser auf die umgebende Bebauung betrachtet, in dessen Ergebnis keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden somit keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Hinweise

Punkt 4

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.

12. BImSchV- Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Belange des Geologischen Landesdienstes

Keine Bedenken bezüglich der Belang Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz und Geotopschutz

Hinweise

Punkt 5

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Der geplante Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet gut tragfähiger Gesteine des Unteren Keupers. Hierbei handelt es sich um eine Wechselfolge von vorwiegend Ton- und Schluffsteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen.

In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem tonig-schluffigen, mehr oder weniger steinigen lockergesteinsähnlichen Material verwittert.

In der Aue des Vieselbaches gelegen, weisen die triassischen Festgesteine eine Überdeckung durch fluviatile quartäre Lockergesteine auf. Die an der Basis ausgebildeten Kiessande werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert. Einlagerungen organogener Substanzen (Faulschlamm, Mudde usw.) sind lokal möglich. Folglich muss bei den Gründungsbedingungen mit sehr inhomogenen Verhältnissen gerechnet werden.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist entsprechend auszulegen.

Ausgehend von der Lage im Auenbereich und in unmittelbarer Nähe zum Vieselbach ist das Plangebiet durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger dieses Projektes wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zudem unter dem Punkt Bestandsdarstellung um die Informationen zur Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung ergänzt.

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Hinweise

Punkt 9

Durch die o. g. Planung werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B3 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 04.08.2020 | |

Punkt 1

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen zur Planzeichnung bestehen.

Punkt 2

Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Plangrundlage.

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Bitte verwenden Sie immer die automatisierte 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 Dezernates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Flurbereinigung

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

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Plangrundlage für das weitere Bauleitplanverfahren HOT729 entspricht den Anforderungen des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation. Bezüglich der weiteren Hinweise wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B4 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar | |
| mit Schreiben vom | 08.07.20 | |

Punkt 1

Der B-Plan betrifft ein hochrangiges archäologisches Relevanzgebiet. Bei den geplanten Bau-maßnahmen ist mit Befunden des mittelalterlichen Kloostergutes zu rechnen. Für jede Einzelmaßnahme ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis auf archäologische Funde nach § 16 ThDSchG wurde in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B5 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 15.07.2020 | |

Punkt 1

in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.

Das Vorhaben ist gastechnisch nicht erschlossen.

Im angrenzenden Planungsbereich befindet sich eine Gasversorgungsanlage unseres Unternehmens. Bei der Gasversorgungsanlage handelt es sich um eine Gasmitteldruckversorgungsleitung (MD) D 110 PE-HD. Der Betriebsdruck beträgt 700 mbar.

Die Lage und die Dimensionen der Gasversorgungsanlage sind im beiliegenden Bestandsplan ersichtlich. Bei Bedarf kann eine gastechnische Erschließung des Planvorhabens durchgeführt und eine Versorgung des Objektes mit Erdgas gewährleistet werden. Für die notwendigen Gasversorgungsanlagen sind die entsprechenden Freihaltstrassen u.- flächen zu gewährleisten. Hierzu sind im Vorfeld der Umsetzung die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der SWE Netz GmbH und dem Erschließungsträger zutreffen.

Seitens der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz, besteht gegen das Planungsvorhaben kein Einwand gegen den vorliegenden Entwurf.

Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung, sind aktuell im Vorhabenbereich nicht in Arbeit. Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.

Allgemein gilt für unseren Leitungsbestand:

- Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise und zu keiner Zeit durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden.
- Bei der Planung ist technologisch sicherzustellen, dass insbesondere das Befahren des Leitungsstreifens mit schweren Bau- u. Kettenfahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien, Gerätschaften, Aushub und das Abstellen von Containern und Bauwagen unterbleibt und die Zugänglichkeit zu den Leitungen und Reparaturmöglichkeit jederzeit gewährleistet ist.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herr **Tel. 0361 5 64 32 24.**

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen. Im Übrigen wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur, Anlage zum Schreiben vom 15.07.2020

Keine Betroffenheit

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B6 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Stromnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 17.07.2020 | |

Punkt 1

Anlagenbestand: Strom

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Das in Planung befindliche Bebauungsplangebiet besitzt derzeit einen Hausanschluss für die Brunnenstraße 15. Dieser ist als Freileitung ausgelegt. Sollte eine Teilung dieses Flurstückes erfolgen, ist u. U. der Hausanschluss kostenpflichtig umzuverlegen.

Für die Erschließung der geplanten Grundstücke ist nach Anschlussbedarf eine Netzerweiterung aus Richtung Station Hochstedt Zum Landhaus notwendig.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplante Netzerweiterung durch Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 2

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Beachten Sie bitte, dass Arbeiten in der Nähe von Freileitungen einen erhöhten Sicherheitsaufwand erfordern und eine Unterschreitung der Mindestabstände lebensbedrohliche Folgen haben kann.

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.

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn , Tel.: 0361/564 2880. Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie

bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1044/20 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 14.07.2020 zu Ihrer Anfrage vom 26.06.2020 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Die übergebenen Leitungspläne wurden dem Vorhabenträger zur weiteren Beachtung in der Erschließungsplanung und nachfolgender Baudurchführung übergeben. Im Rahmen der Neuerschließung wird perspektivisch eine Umverlegung der Leitungen mit entsprechender grundbuchlicher Sicherung angestrebt.

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.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur, Anlage vom 15.07.2020

Sonstige fachliche Information oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit

Punkt 3

Kostenpflichtige Umverlegung des Hausanschlusses Brunnenstraße 15, evtl. Umverlegung NS-Bestand für Neuerschließung

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplante Netzerweiterung durch Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B7 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 05.08.2020 | |

Punkt 1

Seitens ThüWa ThüringenWasser GmbH bestehen keine Einwände zur geplanten Baumaßnahme.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände zum Bebauungsplan bestehen.

Punkt 2

Das zur Bebauung vorgesehene Areal ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar. Die wasserversorgungstechnische Erschließung kann über vorhandene Anlagen in der Brunnenstraße, Flachsweg bzw. Am Landhaus erfolgen.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplante Netzerweiterung durch Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 3

Die Bedingungen, zu denen die ThüWa ThüringenWasser GmbH ihre Kunden anschließt und sie mit Wasser versorgt, sind in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (im Weiteren: AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 750, 1067), zuletzt durch Artikel 8 der Verordnung vom 11. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2010) geändert, geregelt. In den Ergänzenden Bestimmungen der ThüWa ThüringenWasser GmbH zur AVBWasserV sind die Anordnungen präzisiert.

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.

Die Herstellung des Anschlusses bedarf der formellen Antragstellung durch den Bauherrn / Grundstückseigentümer an die SWE Netz GmbH, Tel. 0361 5641777.

Abwägung
Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplante Netzerweiterung durch Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 4

Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 61 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen. – vgl. Abwägung Amt für Brandschutz

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).

Abwägung
Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Die Planung des Vorhabens berücksichtigt diesen Hinweis durch Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 5

Allgemeine Planungshinweise

Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine selbstständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherrn 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, ausgetauscht 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.

Es erfolgt keine Vorverlegung eines Trinkwasseranschlusses, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.

Zur Projektierung der Haustechnik ist rechtzeitig eine Druckauskunft beim Wasserversorgungsunternehmen einzuholen.

Bereits bei der Planung ist zu berücksichtigen, 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.

Baumpflanzungen sind mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung einzuplanen und zu pflanzen.

Die Fortschreibung des B-Planes bzw. wesentliche Änderungen bedürfen der erneuten Zustimmung der ThüWa ThüringenWasser GmbH.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplante Netzerweiterung durch Berücksichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B8 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 10.08.2020 | |

Keine Bedenken, aber Hinweise

Punkt 1

Busverkehr der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) findet im Bereich des B-Planes nicht statt, so dass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt.

Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B9 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 28.08.2020 | |

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 (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gern. § 10 Abs. 5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

In der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden dort, wo es erforderlich ist, als Fläche für Nebenanlagen ein „Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr“ festgesetzt. Zu den übrigen Hinweisen wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im wesentlich durch folgende Angaben charakterisiert ist:

| | | | |
|----------|-----------------|--------------------|----------|
| Länge: | ca. 10,50 Meter | Wenderadius: | 12 Meter |
| Breite: | ca. 2,50 Meter | Mindestdurchmesser | |
| Höhe: | ca. 4,50 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
- Belastungsklasse
- Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!)
 - in Kurven
 - in Kreuzungsbereichen
 - 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 AbfWSt). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungsfläche 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 wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

In der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden dort, wo es erforderlich ist, als Fläche für Nebenanlagen ein „Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr“ festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3

aktuelles Projekt "Wohnen am Kloostergut"

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 Übernahmeplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

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

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

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

Punkt 4

Bringsystem

Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:

Glas-Iglus (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 Straßenrichtung 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 1100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu 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 Fassungsvermögen erfolgen, so werden 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.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

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

Punkt 5

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 wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

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

Punkt 6

Sonstiges

Sollten Sie weitergehende Fragen zu o.g. Projekt haben, so steht Ihnen Herr unter Tel. 0361 / 564-4213 oder Herr (0361 / 564-4218) gern zur Verfügung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B10 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 16.07.2020 | |

Das Plangebiet befindet sich nicht im Netzgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Es sind keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG im Plangebiet vorhanden.

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B12 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | 50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin | |
| mit Schreiben vom | 14.07.2020 | |

Punkt 1

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsträger nicht.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stellungnahme, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind, wird zur Kenntnis genommen.

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B13 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 07.07.2020 | |

Aus Sicht des Landesamtes für Bau und Verkehr bestehen keine Einwendungen und Änderungsvorschläge gegen die Planung.

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B16 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 06.07.2020 | |

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ nicht berührt.

Punkt 1

Ggf. entstehende Lärmimmissionen durch das naheliegende GVZ, Gleis- und DUSS-Anlage sind in der weiteren Planung zu prüfen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die genannten Belange zum Lärmschutz wurden im Rahmen der Erstellung der Schallimmissionsprognose Gutachten Nr. 1002-22-AA-22-PB001 „Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche aus dem Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ in 99198 Erfurt-Hochstedt“, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf vom 02.03.2022 überprüft. Dabei ging der Gutachter davon aus, dass im wirksamen Flächennutzungsplan im nördlichen und westlichen Teil der Ortslage Wohnbauflächen dargestellt sind, so dass bereits hier die entsprechenden Schallwerte durch das ca. 850 m entfernte, westlich der Ortslage gelegene GVZ eingehalten werden müssen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 befindet sich zudem am östlichen Ortsrand Hochstedt in einer Senke auf ca. 210 bis 212 m ü. NHN.

Die gewachsene Ortslage Hochstedt hat eine Höhenlage zwischen 223 und 230 ü. NHN, d.h. die Ortslage selbst hat eine schallschützende Wirkung für das Plangebiet.

Nach Einschätzung des beauftragten Schallgutachters sind aufgrund bereits der für die gewachsene Ortslage (Wohnbauflächen) durch das GVZ einzuhaltenen Schallwerte, der Entfernung zum GVZ und der topografischen Lage des Plangebiets keine Lärmauswirkungen aus dem GVZ zu erwarten. Deshalb wurden im vorliegenden Gutachten keine diesbezüglichen Berechnungen durchgeführt.

Punkt 2

Beteiligung des zuständigen Amtes für Immissionschutz.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die zuständige Immissionschutzbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

| | | |
|--|---|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B17 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 07.07.2020 | |

Punkt 1

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Es werden keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen im Untersuchungsraum betrieben.

Keine Einwände.

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde

Dem Vorhaben ist keine Annäherung an Betriebsanlagen der Straßenbahn der erfordert Verkehrsbetriebe AG zu entnehmen.

Keine Bedenken.

Der Hinweis, dass keine Einwände und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B18 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 31.07.2020 11.02.2021 04.02.2021 | |

Stellungnahme vom 31.07.2020

Punkt 1

von der vorgelegten Planung ist das Gehöft, Brunnenstraße 15 in der Gemarkung Hochstedt, Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 ThürDSchG, betroffen.

Die geplante Errichtung von acht Einfamilienhäusern ist mit der Entwicklung des ehemaligen Gutshofes verbunden. Geplant ist die Sanierung des Gutshauses. Die Geschlossenheit des Hofes bleibt erhalten; Ergänzungsbauten innerhalb der historischen Kubatur sind möglich. Zu der vorgelegten Planung bestehen daher keine grundsätzlichen Einwände.

Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht von der Pflicht zur denkmalpflegerischen Erlaubnis für Einzelmaßnahmen an Kulturdenkmälern und deren Umgebung entbinden, wovon das gesamte vorliegende Plangebiet uneingeschränkt betroffen bleibt. Wir empfehlen daher die frühzeitige Einbindung der Denkmalbehörden in die weitere Planung.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Das Gehöft Brunnenstraße 15 (Klostergut) wird in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 ThürDSchG auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es zur vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Einwände gibt.

Die Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der Bauantragsstellung betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern das nachfolgende Bauantragsverfahren im Vollzug der Satzung.

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Stellungnahme vom 11.02.2021

Punkt 2

Uns erreichte heute anliegende Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, welche die Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme des TLDA ergänzt.

Wir bitten Sie diesen Nachtrag in das Verfahren zu übernehmen.

Abwägung
Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Die anliegende Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 04.02.2021 wird nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahme vom 04.02.2021

Punkt 3

Zum Kulturdenkmal Kloostergut Hochstedt gehören das Herrenhaus und die hofseitigen Wirtschaftsgebäude.

Die Wirtschaftsgebäude befinden sich durch bereits erfolgte Teileinstürze in einem derart schlechten Erhaltungszustand, dass eine substanzielle Erhaltung und Umnutzung der Gebäude nicht mehr möglich ist.

Das Herrenhaus war aber nie ein Solitär, sondern immer im Zusammenspiel mit Wirtschafts- und Nebengebäuden sowie Wirtschaftshof zu sehen.

Insbesondere die Beibehaltung eines Hofes und die Abgrenzung des Kloostergutes zu den angrenzenden Waldflächen sind für die Gesamtwirkung des Kloostergutes wichtig.

Wie bereits in verschiedenen Vorortterminen festgestellt, sind die vorgeschlagenen und mit den Denkmalbehörden vorabgestimmten Neubaukubaturen für eine Hofbebauung angemessen und denkmalverträglich.

Sie unterstreichen die Bedeutung des Herrenhauses und sind für die Wahrnehmung und Erlebbarkeit der historischen Funktionen, des Gefüges und der Struktur eines Kloostergutes mit großem Wirtschaftshof wichtig.

Deshalb wird aus denkmalfachlicher Sicht die Errichtung von Neubauten anstelle der ehemaligen Wirtschaftsgebäude ausdrücklich befürwortet.

Abwägung
Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Im aktuellen Stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Kloostergut gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Kulturdenkmal nachrichtlich übernommen und in der Begründung die Bedeutung dieses Kulturdenkmals erläutert.

Die neu zu errichtenden Kubaturen zur Wiederherstellung der Hofanlage wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und die überbaubaren Flächen im Teil A: Planzeichnung sowie die bebauungsplanrelevanten Fassaden als Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO festgesetzt.

Zur Sicherstellung der annähernden Wiederherstellung der bestehenden Bebauungsstruktur des Gutes sowie der Einbindung des Herrenhauses in die geplante Bebauung sollen im Durchführungsvertrag Vereinbarungen zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4

Im Interesse der Erhaltung und Bewahrung der historischen Durchfahrt durch das Herrenhaus zum Wirtschaftshof mit seinen Bau- und Gestaltungsdetails sowie großen Holztoren sollte unbedingt auf eine regelmäßige Nutzung als Durchfahrt für PKW, Müllfahrzeuge, Feuerwehr u.a. verzichtet werden.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, die vorhandene Straßenführung verkehrstechnisch zu prüfen. Im Ergebnis wurden in der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dort, wo es erforderlich ist, eine Fläche für Nebenanlagen für einen „Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr“ festgesetzt, so dass Müllfahrzeuge nicht durch die historische Durchfahrt des Herrenhauses fahren müssen.

Pkw, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erreichen den Innenhof über die nördliche Anbindung an die Anliegerstraße, so dass diese ebenfalls nicht die historische Durchfahrt des Herrenhauses nutzen müssen.

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

| | | |
|--|---|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B21 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 07.07.2020 | |

Keine Betroffenheit

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B23 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Industrie- und Handelskammer Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 12.08.2020 | |

Keine Betroffenheit

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B24 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt | |
| mit Schreiben vom | 13.08.2020 | |

Punkt 1

Durch die Bebauung selbst wird kein Wald nach § 2 ThürWaldG beansprucht.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt, dass durch die Bebauung selbst kein Wald nach § 2 ThürWaldG beansprucht wird. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2:

Nachfolgend erfolgen Hinweise bzw. Bedenken des Thüringer Forstamtes Erfurt-Willrode zur Bebauung entsprechend der vorgelegten Planung auf dem o.g. Grundstück.

Stellungnahme als TÖB:

Gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dieser Regelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen und bzw. oder mechanische Einflüsse wie z.B. Wind ab.

Die schon existierenden Gebäude des Gutshofes grenzen im Osten direkt an eine Waldfläche an, die ursprünglich eine Streuobstwiese war. Durch Sukzession hat sich ein Waldbestand im Sinne des § 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) mit verschiedenen standortstypischen, heimischen Baumarten entwickelt. Der Abstand zum Waldrand beträgt weniger als 10 Meter.

Im Gefährdungsbereich des Grundstücks sind vor allem Bäume mit einem Wuchspotential bis zu einer Höhe 30 Metern relevant. Es besteht insbesondere die Gefahr durch Trockenastabbrüche bedingt durch das Alter der Bäume sowie zunehmende Schäden an Waldbäumen aufgrund der Klimaveränderungen durch Trockenheit und Schädlingsbefall.

Die Gefahren, die vom Waldgrundstück ausgehen, sind daher nicht zu vernachlässigen. Die Ostseite des Gutshofes liegt zur Gänze in diesem Gefahrenbereich.

Da die angrenzende Waldfläche zum gleichen Flurstück des Gutshofes gehört, ist der Eigentümer verpflichtet, die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der wieder zu errichtenden Gebäude zu gewährleisten.

Eine Rodung des angrenzenden Waldstreifens, um den Gefahrenbereich zu beseitigen, hat keine Aussicht auf Genehmigung der Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG durch die untere Forstbehörde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es gegen die Wiedererrichtung des Gutshofes und die weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern entsprechend der vorliegenden Planung bei Beachtung der Verkehrssicherungspflichten bezüglich des angrenzenden Waldbestandes keine forstfachlichen Bedenken gibt

Abwägung
Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens des Thüringer Forstamtes Erfurt-Willrode keine forstfachlichen Bedenken, gegen die Wiedererrichtung des Gutshofes und die weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern entsprechend der vorliegenden Planung bei Beachtung der Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers bezüglich des angrenzenden privaten Waldbestandes gibt. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis übergeben. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er die Verkehrssicherungspflicht für diese Bäume hat.

Der Vorhabenträger ist sich der Gefahren bewusst, die vom Waldgrundstück bzw. dem Wald in einem Bereich vom 30 m Abstand zu Gebäuden ausgehen. Allerdings wird die Lösung dieses Konfliktes nicht in der Fällung der betreffenden Bäume gesehen, mit Ausnahme der Bäume, bei denen bereits jetzt die Verkehrssicherheit (Wuchsform, Wurzelausdehnung, Standsicherheit) nicht gewährleistet ist.

Der Vorhabenträger wird seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen.

Dazu wird durch den Vorhabenträger im weiteren Bebauungsplanverfahren vor dem Satzungsbeschluss ein Antrag auf Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG gestellt, so dass die vorhandenen verkehrssicheren Bäume keinen Wald definieren, sondern Bestandsbäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729. Die rechtlichen Verfahren nach § 10 ThürWaldG werden somit eingehalten.

Diese Bestandsbäume wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 im westlichen Böschungsbereich als zu erhaltende Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E2 festgesetzt. Im östlichen Böschungsbereich sind die Bestandsbäume Bestandteil der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsfläche sowie der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1. Zusätzlich wurden textliche Festsetzungen formuliert, wie bei natürlichem Abgang dieser Bäume, diese zu ersetzen sind.

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B25 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda | |
| mit Schreiben vom | 08.07.2020 | |

Punkt 1

Vom o.g. Vorhaben sind keine beim Landwirtschaftsamt Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Nichtbetroffenheit hinsichtlich registrierter Flächen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gab es keine Inanspruchnahme von beim Landwirtschaftsamt Sömmerda registrierten Flächen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine externe Ausgleichsfläche erforderlich (vgl. nachfolgenden Punkt 4).

Die Ausgleichsfläche befindet sich nicht auf einer landwirtschaftlich genutzten Flur. Es soll eine vorhandene teilweise verbuschte Streuobstwiese, die sich in einem vernachlässigten Pflegezustand befindet, wieder als Biotop Streuobstwiese nachhaltig gesichert werden.

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda wird im weiteren Verfahren als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu diesem Belang um Stellungnahme gebeten.

Punkt 2

Auf Grund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen wir auf landwirtschaftliche Immissionen hin, die bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 3

Nördlich des Vorhabengebiets befindet sich eine Fläche, die als Wassererosionsstufe CCW1 (erosionsgefährdet) eingestuft ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 4

In den Antragsunterlagen befinden sich keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen. Wenn Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant werden, bitten wir Sie, das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda frühzeitig zu beteiligen. Dabei ist nach § 15 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Der Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsfläche wurden auf einer Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 22, Gemarkung Erfurt-Süd mit einer Größe von ca. 3.250 m² Maßnahmen mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt. Diese Teilfläche ist bereits Bestandteil einer vorhandenen Streuobstwiese.

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda wird als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu diesem Belang um Stellungnahme gebeten.

Punkt 5

Bei Beachtung der Hinweise stehen dem Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

| | | |
|--|---|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B26 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 06.07.2020 | |

keine Betroffenheit

| | | |
|--|---|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B27 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn | |
| mit Schreiben vom | 06.07.2020 | |

keine Betroffenheit

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B28 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Gemeinde Grammetal Schlossgasse 19 99428 Grammetal | |
| mit Schreiben vom | 11.08.2020 | |

keine Betroffenheit

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



| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | N1 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | NABU Erfurt e.V. Röhrenweg 114 99092 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 15.08.2020 | |

Punkt 1

in Vertretung des Landesverbandes NABU Thüringen e.V. nehme ich zum o.g. vorhabensbezogenen Plan wie folgt Stellung:

Bei der Sanierung und dem Neubau von Gebäuden sollten die Erkenntnisse und Forderungen des Umweltbundesamtes für die „Stadt für Morgen“ berücksichtigt werden (<https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>).

Planungs- und Baumaßnahmen sollten den Kriterien zum nachhaltigen Bauen der „Erfurter Grünen Hausnummer“ (Sanierung und Neubau) entsprechen.

Die im Gebiet befindlichen Materialien sollten recycelt und wiederverwendet werden. Beim Sanieren und Neubau der Gebäude sind ökologische Baumaterialien (siehe Vorgaben Erfurter Grüne Hausnummer) zu verwenden.

Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Wo möglich, sind wasserdurchlässige Decken zu verwenden. Das anfallende Regenwasser muss auf dem Grundstück zu verrieselt werden.

Wir empfehlen Festsetzungen für eine nachhaltige Heiz- und Stromversorgung im Planungsstand des B.-Plans. Auf geeigneten Dachabschnitten müssen Solarthermie- und oder PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden, sämtliche Dächer, die nicht solartechnisch genutzt werden, sollten begrünt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der „Stadt von Morgen“ und der Erfurter Grünen Hausnummer sind nicht Festsetzungsinhalt gemäß § 9 BauGB und können deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden andererseits eine Vielzahl von Verordnungen berücksichtigt (ENEV, ...) die auch stetig fortgeschrieben werden. Die „Erfurter Grüne Hausnummer“ ist mittlerweile 20 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahmen des NABU Erfurt e.V. zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

Bei der Sanierung und Ergänzung des historischen Klostergutes sind die Forderungen des Denkmalschutzes einzuhalten. Die Sanierung des Klostergutes bedarf unabhängig vom Bauleitplanverfahren einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Dem entsprechend erfolgt der Umgang mit dem im Bereich des Klostergutes befindlichen Materialien. Ob und inwieweit die Materialien der ehemaligen LPG-Stallanlagen wiederverwendet werden können oder sollten, kann derzeit nicht abgesehen werden. Altlasten bzw. kontaminierte Bausubstanz aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Versiegelung wurde so gering wie möglich gehalten. Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser sind die Forderungen der zuständigen Behörden einzuhalten. Das vorliegende Bodengutachten hat ergeben, dass eine Versickerung oder wie in der Stellungnahme benannt „Verrieselung“ im Plangebiet nicht möglich ist. Es ist auch keine Ableitung von Regenwasser in einen vorhandenen Sammler möglich. Deshalb wurde ein innovatives Entwässerungskonzept, bestehend aus Retentionsflächen in Form von begrünten Flachdächern auf den Doppelgaragen-/carports der Einfamilienhausgrundstücke und der begrünten Überdeckung der Tiefgarage, offener Entwässerungs- und Verdunstungsmulden entlang der privaten Erschließungsflächen und Rückhalteflächen im Hof des Klostergutes entwickelt.

Aus gestalterischen und vermarktungstechnischen Gründen sowie aufgrund des Denkmals erhalten die Wohngebäude und das Gutsgebäude jeweils ein Steildach, untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, Carports und auch die Tiefgarage erhalten begrünte Dächer.

Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, evtl. ergeben sich Einschränkungen im Bereich des Denkmals.

Punkt 2

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden. Nur notwendige Orte sollten beleuchtet werden und von der Beleuchtung von begrünten Flächen sollte ganz abgesehen werden, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung als Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Lichtverschmutzungen in der Nacht sollten vermieden werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Minimierung des Falleneffekts wurde unter Teil C Hinweise, der textlichen Festsetzungen des Entwurfs unter dem Punkt Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingeordnet. Die Abstimmung zu den Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum, die im Zuge der Baumaßnahme des Vorhabens erneuert oder ergänzt werden, erfolgt mit der Stadtbeleuchtung. Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 3

Für den gesamten Geltungsbereich ist der vorhandene Baumbestand ab einem Brusthöhen-durchmesser von 0,40 m zu erhalten. Im Bereich des Gutshofes sowie des Bereiches der ehe-

maligen LPG-Gebäude sollten aus Sicherheitsgründen nur vitale und schwach geschädigte Bäume im Bestand belassen werden. Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass dieser Forderung Rechnung getragen wird. Außerhalb des eigentlichen Baugrundes ist der Baumbestand komplett zu unterlassen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die Bäume wurden als Grundlage für das zu erarbeitende Baumkataster in den Lage- und Höhenplan, der auch als Plangrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist, aufgenommen. Zudem wurde ein Baumkataster mit Einschätzung der Vitalität und Stand-sicherheit der Bäume erstellt und mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt und der Baumkommission der Stadt Erfurt abgestimmt. Auf dieser Grundlage erfolgte die weitere städtebauliche Planung. Dabei wurden soweit wie möglich Bestandsbäume erhalten.

Punkt 4

Im geltenden FNP der Stadt Erfurt ist das Grünland als Grünfläche festgeschrieben. Der angrenzende Hangwald ist als Waldfläche festgeschrieben. Eine Flächenumnutzung lehnen wir aus folgenden Gründen ab:

Der Geltungsbereich liegt im Erfurter Teilraum Östliche Hochfläche. Die Landschaft ist wie im gesamten Teilraum auch im weitläufigen Bereich um Hochstedt stark durch den Menschen überprägt. Sie wird neben Siedlungs- und Gewerbegebieten sowie Verkehrsflächen insbesondere durch großflächigen Ackerbau dominiert. Naturnahes Grünland, Gewässerbereiche, Wälder oder zumindest größere flächige oder lineare Baumbestände fehlen weitgehend. Ausnahmen bilden der Verbund von Utzberg - Hopfgarten - Niederzimmern sowie der den Vieselbach begleitende Verbund naturnaher Flächen. Diese geringe Flächenverfügbarkeit als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfordert einen dringenden Bestandsschutz aller vorhandenen naturnahen Strukturen einschließlich derer, die im Siedlungsbereich liegen. Eine Reduzierung vorhandener Flächen, auch im geringen Ausmaß, ist mit einem Verlust dringend notwendigen Lebensraums verbunden und widerspricht den Zielen der Biodiversitätssicherung.

Neben der Funktion als Lebensraum besteht für die Grün- und Waldflächen eine übergeordnete Bedeutung als Bestandteil eines Biotopverbundes. Dieser ist von regionaler Bedeutung und umfasst verschiedene Biotoptypen, die in räumlicher und funktionaler Weise zusammenwirken. Auf solche Biotopkomplexe sind viele Arten angewiesen. Durch eine Zerlegung in isolierte Einzelteile und eine Nutzungsintensivierung gehen neben wichtigen Vernetzungsbeziehungen auch diese gesamtlandschaftlichen ökologischen Zusammenhänge verloren. Im Landschaftsplan der Stadt Erfurt ist entsprechend die Entwicklung einer Feuchtlebensraumverbundachse entlang des Vieselbaches als anzustrebendes Entwicklungsziel festgelegt. Diesem Ziel wird mit dem vorliegenden Plan nicht entsprochen, im Gegenteil mit dem Verlust von Gehölzen und Grünland gehen weitere Rückzugsorte verloren.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat hat auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden, um gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich des Ortsteiles Hochstedt zu sichern. Dabei sind die Belange

des Denkmalschutzes zu beachten. Die Sanierung des Kloostergutes bedarf unabhängig vom Bauleitplanverfahren einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Ablehnung der Umnutzung der direkt an das Kloostergut angrenzenden Waldfläche in der Stellungnahme widerspricht den Vorgaben zum Denkmalschutz einschließlich des Umgebungsschutzes. Der östlich an das Kloostergut angrenzende Hangwald entspricht weder dem historischen Umfeld des Kloostergutes noch den heutigen Abstandsanforderungen von 30 m zwischen Gebäuden und Wald aus dem Waldgesetz. Der östlich angrenzende Bereich war historisch erst Fohlgarten, dann Streuobstwiese.

Nach Abstimmung und gemäß vorliegender Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Erfurt-Willrode bestehen keine forstfachlichen Bedenken gegen die Wiedererrichtung des Gutshofes und die weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern entsprechend der vorliegenden Planung bei Beachtung der Verkehrssicherungspflichten bezüglich des angrenzenden Waldbestandes, wenn der Vorhabenträger ein Antrag auf Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG stellt. Dabei wird die Lösung des Konfliktes „Abstand Bebauung zu bestehenden Waldbäumen“ - in übereinstimmender Auffassung des Thüringer Forstamtes und der Stadt Erfurt mit dem Vorhabenträger - nicht in der Fällung aller betreffenden Bäume im 30 m-Abstand gesehen.

Mit dem Antrag auf kostenpflichtige Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG definieren die vorhandenen standfesten Bäume, für die die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann, nunmehr keinen Wald, sondern Bestandsbäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729. Diese Bestandsbäume wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 im westlichen Böschungsbereich unterhalb der ehemaligen Fohlenwiese als zu erhaltende Bäume und im östlichen Böschungsbereich oberhalb der ehemaligen Fohlenwiese als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, nicht als Wald. Der Eigentümer trägt dafür die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die wieder zu errichtenden Gebäude zur Wiederherstellung der Kubaturen des historischen Kloostergutes.

Die Feuchtlebensraumverbundachse entlang des Vieselbaches hingegen bleibt nicht nur erhalten, sondern wird auch planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB nachhaltig gesichert. Der Feuchtlebensraum wird zudem durch das innovative Regenwasser-Entwässerungskonzept nachhaltig gestärkt und gesichert.

Weiterhin ist eine Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 46 im Bereich Hochstedt vorgesehen, die mehrere Teilbereiche umfasst.

Bereich 1 Hochstedt, östlich Flachsweg/ nördlich Brunnenstraße,

Bereich 2 Talsperre Vieselbach,

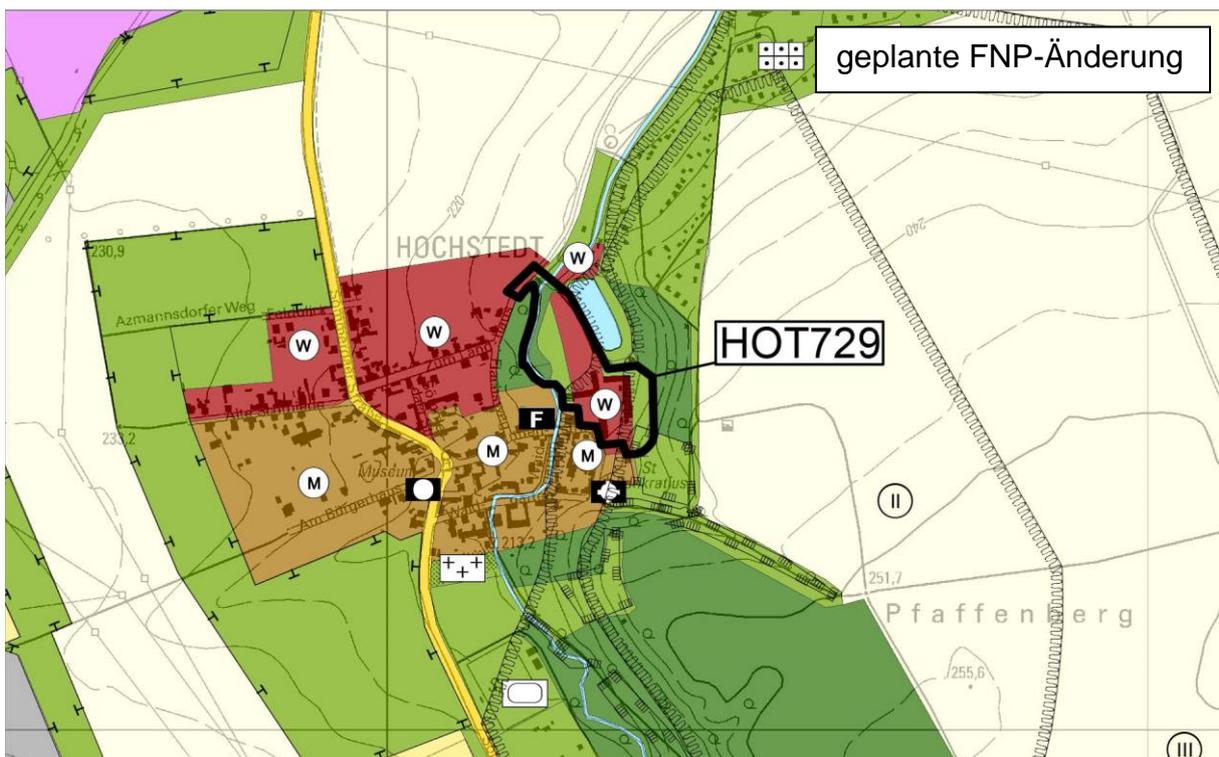
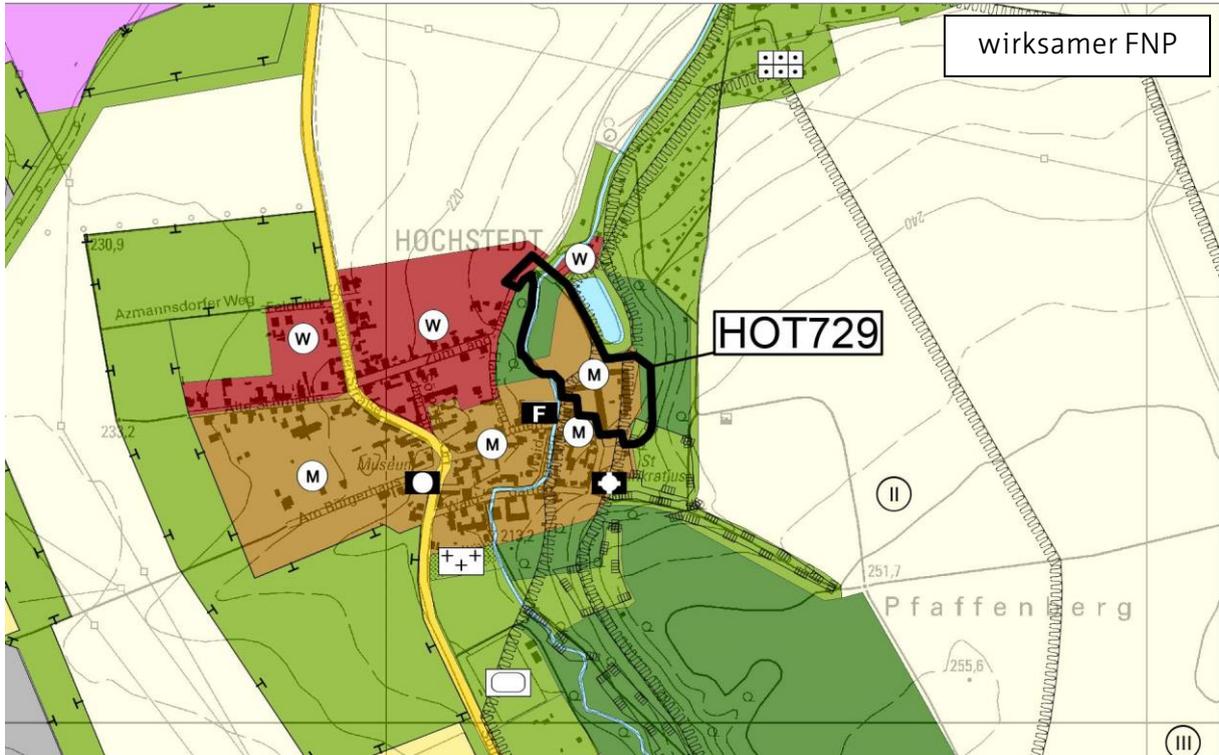
Bereich 3 Ehem. Trinkwasserschutzzone Hochstedt

Planungsziele der Flächennutzungsplan-Änderung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle, bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von neuem Wohnraum, zur Revitalisierung und Umnutzung einer ehemals mit landwirtschaftlichen und Wohnnutzungen gemischt genutzten Fläche und für den Erhalt und die Nachnutzung eines Kulturdenkmals

- Wiedergabe der Talsperre Vieselbach entsprechend des tatsächlichen Bestandes einschließlich Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft und zum Hochwasserschutz
- nachrichtliche Herausnahme einer nicht mehr existierenden Trinkwasserzone im Bereich Hochstedt/Vieselbach aus der Planzeichnung

Im Zuge der FNP-Änderungen werden auch nicht mehr benötigte Bauflächen zurückgenommen. Ein geringer Anteil von Waldfläche wird als Grünfläche dargestellt.



Punkt 5

Die geplanten Einfamilienhäuser sehen wir aufgrund des hohen Flächenverbrauchs für wenig entstehenden Wohnraum im Widerspruch zu dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Fläche.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat hat auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden, um gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich des Ortsteiles Hochstedt zu sichern.

Hochstedt ist ein ländlich geprägter Ortsteil. Die das Plangebiet umgebenden angrenzenden Wohngebäude entsprechen den Kubaturen von ein- bzw. zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Lediglich das denkmalgeschützte ehemalige Klostergut stellt eine kompaktere Baumassee dar. Aus diesem Grund würde die Einordnung eines flächensparenden Mehrfamilienhauses – in früheren Zeiten auch Wohnblock genannt oder zweigeschossige Reihenhäuser – weder der städtebaulichen Struktur des Ortsteiles noch den denkmalrechtlichen Anforderungen im Umfeld des Denkmals Klostergut entsprechen.

Außerdem sah bereits die Städtebaulichen Rahmenplanung HOT481– Dorfentwicklungsplanung vom Juni 1999 die Fläche zwischen Brunnenstraße und Straße Zum Landhaus als Abrundungsfläche mit 8 Bauplätzen für Einfamilienhäuser vor. Der Rahmenplan wurde vom Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung am 05.07.2000 beschlossen. Der diesbezügliche Beschluss-Nr. 139/2000 wurde im Amtsblatt Nr. 13 am 21.07.2000 veröffentlicht. Inhalte der Rahmenplanung sind u.a. die Benennung von Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Umnutzung ländlicher Bausubstanz, Vorschläge für kleine Erweiterungsflächen der Siedlung am nördlichen Ortsrand und an den Hochstedter Teichen mit Wohnungsbau (Einfamilienhäuser), ein Vorschlag für die Erhaltung und Umnutzung des damals als Domäne benannten Bereichs des Klostergutes sowie ein Vorschlag zur Gestaltung des Straßenbereichs zwischen Kirchberg und der Straße „Am Bach“ in ortsbildgerechter Form. Die Bebauung dieser Fläche wurde somit bereits frühzeitig städtebaulich untersucht und als Abrundung der Bebauung bestätigt.

Punkt 6

Hinweise zum Untersuchungsumfang

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sehen wir folgende Untersuchungen als notwendig an:

- Biotoptypen
- Avifauna (Da Hinweise zum Vorkommen des Uhus vorliegen, sollte diese Art besonders berücksichtigt werden.)
- Herpetofauna (da der angrenzende Weiher als Laichgewässer mehrerer Amphibienarten bekannt ist. Auch Vorkommen der Zauneidechse sind vorstellbar.)
- Chioptera

Alle Untersuchungen haben den fachlich anerkannten Methoden zu genügen, das betrifft auch die Erfassungszeiten.

Bei der Bewertung des Eingriffs sind nicht nur streng geschützte und im Bestand gefährdete Arten besonders zu gewichten, sondern alle vorkommenden einheimischen Pflanzen- und Tierarten, da auch für sie entsprechende Ausweichräume fehlen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 wurden u. a. ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Festsetzungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden. Der Entwurf für den Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde angepasst.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | N2 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 28.07.2020 | |

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 der Vieselbach durch das Bauvorhaben betroffen sein könnte. Daher muss konkretisiert werden, inwiefern in das Gewässer eingegriffen werden soll.

Vor jeglichen Gewässereingriffen ist der Fischereipächter mind. 1 Monat vor Baubeginn zu informieren. Zudem empfiehlt es sich den Fischereipächter bereits frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Um einen für das Gewässer schonenden Bauablauf zu sichern, ist der ausführende Baubetrieb vor Beginn der Baumaßnahme bzw. etwaiger Gewässereingriffe auf die sensible Reaktion der Fischarten auf jegliche Gewässerverunreinigung hinzuweisen. Insbesondere gilt dies für die Vermeidung von Zementeinschwemmungen und Schalungstrennmitteln.

Für das unmittelbare Baugeschehen ist eine unabhängige ökologische Baubegleitung festzulegen.

Für Maschinen, die mit hydraulischen Antrieben und Einrichtungen ausgerüstet sind und während der Bauzeit am bzw. im Gewässer eingesetzt werden, sind biologisch schnell abbaubare Hydrauliköle einzusetzen. Die Baumaschinen im Gewässerbereich sind vor ihrer Inbetriebnahme und während des Betriebes täglich auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treibstoffverlusten zu prüfen. Schadstoffe sind während der Bauzeit sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Für etwaig notwendige Baugrubenentwässerungen sind vor Einleitung des Dränwassers in das Flussbett Absetzmaßnahmen vorzunehmen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOT729 greift nicht in das Gewässer Vieselbach ein. Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 unter Einbeziehung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurde das Freiflächenkonzept soweit überarbeitet, dass die vorhandene Uferbepflanzung beibehalten werden kann.

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Des Weiteren muss das Waldgebiet und die umliegende Brachfläche artenschutzrechtlich untersucht werden, da nicht auszuschließen ist, dass diese als Habitat seltener Tierarten dienen. Sollte Abholzungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen einzuplanen.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 wurden u. a. ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Festsetzungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 übernommen wurden.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | N4 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt | |
| mit Schreiben vom | 10.08.2020 | |

keine Betroffenheit

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | N6 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 14.08.2020 | |

Punkt 1

Nach Sichtung der im Internet eingestellten Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren HOT729 bringen wir folgende Bemerkungen vor:

Erst einmal befürworten wir generell die Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang und Wohnungsbau, auf bereits versiegelten Flächen, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum in Erfurt gerecht zu werden.

Abwägung

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

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Nachnutzung und Rekultivierung von Brachflächen im Siedlungszusammenhang und auf bereits versiegelten Flächen positiv gesehen wird.

Punkt 2

Einfamilienhausgebiete am Ortsrand, wie es im Norden des B.-Plangebietes geplant sind, sehen wir aufgrund des hohen Flächenverbrauchs für wenig entstehenden Wohnraum als sehr kritisch an. Dazu kommt, dass in dem Gebiet aufgrund des hohen Wasserspiegels nicht unterkellert werden kann, was wiederum zu noch mehr Flächenverbrauch führt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Hochstedt ist ein ländlich geprägter Ortsteil. Die umgebenden angrenzenden Wohngebäude entsprechen den Kubaturen von ein- bzw. zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Lediglich das denkmalgeschützte ehemalige Klostergut stellt eine kompaktere Baumasse dar. Aus diesem Grund würde die Einordnung von flächensparendem Geschosswohnungsbau weder der städtebaulichen Struktur des Ortsteiles noch den denkmalrechtlichen Anforderungen im Umfeld des Denkmals Klostergut entsprechen.

Außerdem sah bereits die Städtebaulichen Rahmenplanung HOT481– Dorfentwicklungsplanung vom Juni 1999 die Fläche zwischen Brunnenstraße und Straße Zum Landhaus als Abrundungsfläche mit 8 Bauplätzen für Einfamilienhäuser vor. Der Rahmenplan wurde vom Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung am 05.07.2000 beschlossen. Der diesbezügliche Beschluss-Nr. 139/2000 wurde im Amtsblatt Nr. 13 am 21.07.2000 veröffentlicht. Inhalte der

Rahmenplanung sind u.a. die Benennung von Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Umnutzung ländlicher Bausubstanz, Vorschläge für kleine Erweiterungsflächen der Siedlung am nördlichen Ortsrand und an den Hochstedter Teichen mit Wohnungsbau (Einfamilienhäuser), ein Vorschlag für die Erhaltung und Umnutzung des damals als Domäne benannten Bereichs des Klostergrundes sowie ein Vorschlag zur Gestaltung des Straßenbereichs zwischen Kirchberg und der Straße „Am Bach“ in ortsbildgerechter Form. Die Bebauung dieser Fläche wurde somit bereits frühzeitig städtebaulich untersucht und als Abrundung der Bebauung bestätigt.

Es liegt zudem eine aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 vor, die im November 2021 veröffentlicht wurde².

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

Wohnungsbedarfsprognose

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Mit der geplanten Realisierung von insgesamt 22 Einfamilienhäusern – 14 als Reihenhäuser zur Wiederrichtung der ursprünglichen Kubatur des Gutshofes auf den Grundflächen der ehemaligen Nebengebäude und 8 als Landhäuser im nördlichen Teil des Geltungsbereichs – wird diesem aus der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose erhöhtem Bedarf an Einfamilienhäusern entsprochen.

² Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 113, Ausgabe 11/2021; https://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2021/bevolkerungsprognose_bis_2040_heft_113.pdf, abgerufen am 11.01.2021

Punkt 3

Die Sanierung des alten Kloostergutes sowie die Neubauten sollten sich an den Erkenntnissen, Forderungen des Umweltbundesamtes für die „Stadt für Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Des Weiteren sind beim Planen und Bauen die Kriterien zum nachhaltigen Bauen der „Erfurter Grünen Hausnummer“ (Sanierung und Neubau) zu berücksichtigen. Bis 2035-40 sollen die Gebäude, Quartiere, die Stadt Erfurt und Deutschland als Ganzes CO²-neutral sein, wenn wir die international verpflichtend unterschriebenen Verträge von Paris auch erreichen wollen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der „Stadt von Morgen“ und der Erfurter Grünen Hausnummer sind nicht Festsetzungsinhalt gemäß § 9 BauGB und können deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden andererseits eine Vielzahl von Verordnungen berücksichtigt (ENEV, ...) die auch stetig fortgeschrieben werden. Die „Erfurter Grüne Hausnummer“ ist mittlerweile 20 Jahre alt und in vielen Punkten veraltet oder an andere Stelle bereits Standard.

Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen des BUND zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOT729 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt. Die Sanierung des Kloostergutes bedarf zudem einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan können durch die Planung betroffene Bürger und berührte Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren abgeben. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein entsprechender Abwägungsvorschlag wird dann dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Punkt 4

In den Anlagen zum B.-Plan HOT729 lesen wir leider nichts vom, aus unserer naturschutzfachlichen Sicht, auf den Bauträger, die Gemeinde Hochstedt und uns Verbänden zukommenden, großen Konflikt, beim geplanten Neuaufbau der Total - Ruinen im östlichen Teil des Gutshofes. Diese total zerfallenen Gebäudeteile des Gutshofes stehen in der direkten Nachbarschaft zu einem Steilwand-Hangwald, welcher im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden soll. Rote Punkte an zig stattlichen Groß- und Altbäumen, bis tief in den Waldstreifen hinein und nicht nur an denen, die in der Abbruchkante stehen, sind bereits angebracht und wir unterstellen, dass sie in bereits ab dem 1. November gefällt werden sollen. Und das, obwohl sich der B.-Plan noch in der Anhörung und Diskussion in dem Ausschuss und Stadtrat befindet. Also noch gar nicht entschieden ist, ob der Ersatzbau auf den Ruinengrundstückteil gebaut wird. Wir lehnen die Bebauung entlang des Steilhanges ab, weil damit die Fällung von unzähligen Bäumen im Waldhang verbunden wäre. Dieser Grüngürtel für Hochstedt hat die Stadtverwaltung Erfurt vor ca. 10 Jahren selbst als schützenswert für die Bewohnerinnen eingestuft, sagten uns einige Dorfbewohnerinnen bei einer Ortseinweisung in den B.-Plan.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Die roten Punkte an den Bäumen wurden als Kennzeichnung für den Vermesser angebracht. Die Bäume wurden als Grundlage für das zu erarbeitende Baumkataster in den Lage- und Höhenplan, der auch als Plangrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist, aufgenommen.

Wie in der Stellungnahme ausgesagt, ist die geplante mutmaßliche Fällung so nicht zutreffend. Anhand des Baumkatasters wurde gemeinsam mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt sowie der Baumkommission der Stadt Erfurt hinsichtlich der Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers geprüft, welche Bäume aufgrund ihres Standortes oder ihrer Vitalität umsturzgefährdet sind und welche aufgrund ihres Standortes die Bausubstanz des denkmalgeschützten Kloostergutes schädigen. Dem entsprechend wurde ein Fällantrag gestellt. Diese Maßnahmen erfolgen auf anderer gesetzlicher Grundlage als den Vorschriften des Baugesetzbuches für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Kloostergut, bestehend aus Gutshaus und einem geschlossenen Hofensemble, unterliegt dem Denkmalrecht.

Des Weiteren erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und beteiligten Naturschutzverbänden zur kostenpflichtigen Nutzungsartenänderung der Fläche des durch Anflug von Samen entstandenen Waldbestandes, so dass die Forderungen des Thüringer Waldgesetzes hinsichtlich der Einhaltung eines 30 m- Abstandes zwischen Waldbäumen und Gebäude eingehalten werden können, ohne dafür alle Bäume fällen zu müssen. Auch dafür erfolgten konkrete Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Diese Bestandsbäume wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 im westlichen Böschungsbereich unterhalb der ehemaligen Fohlenwiese als zu erhaltende Bäume und im östlichen Böschungsbereich oberhalb der ehemaligen Fohlenwiese als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, nicht als Wald. Somit trägt der Eigentümer dafür die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die wieder zu errichtenden Gebäude zur Wiederherstellung der Kubaturen des historischen Kloostergutes.

Der Entwurf für den Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde angepasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOT729 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt. Die Sanierung des Kloostergutes bedarf zudem einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan können durch die Planung betroffene Bürger und berührte Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren abgeben. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein entsprechender Abwägungsvorschlag wird dann dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Punkt 5

Auch wenn die Wirtschaftlichkeit nicht unsere oberste Perspektive ist, so schlagen wir als Ersatz für die von uns abgelehnte Sanierung/Neubau der am Steilhang gelegenen (totalen) Ruine des Kloostergutes, vor, das Hauptgebäude des Gutshofes in Richtung der Entwicklungs-

fläche 1 ggf. zu verlängern oder auf der Fläche der geplanten Einfamilienhäuser, zweistöckige Reihenhäuser oder Mehrfamilienblocks zu errichten. Das käme unserer Vorstellung vom besseren Verhältnis von Nutzung zu Versiegelung, sofern sie überhaupt stattfinden müssen, sehr entgegen. An dieser Stelle die Wohnungen zu errichten, würde auch den Nachteil mangelnder Belichtung durch den angrenzenden, bewaldeten Steilhang beim Ersatzneubau auf dem Ruinenfeld gar nicht erst entstehen lassen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat hat auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden, um gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich des Ortsteiles Hochstedt zu sichern. Dabei sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Die Sanierung des Kloostergutes bedarf unabhängig vom Bauleitplanverfahren einer denkmalrechtlich Erlaubnis. Die Vorschläge in der Stellungnahme zur Sanierung bzw. Erweiterung des Kloostergutes widersprechen den Vorgaben zum Denkmalschutz einschließlich des Umgebungsschutzes.

Zudem ist Hochstedt ein ländlich geprägter Ortsteil. Die das Plangebiet umgebenden angrenzenden Wohngebäude entsprechen den Kubaturen von freistehenden ein- bzw. zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Lediglich das denkmalgeschützte ehemalige Kloostergut stellt eine kompaktere Baumasse dar. Aus diesem Grund würde die Einordnung eines flächensparenden Geschosswohnungsbau oder zweigeschossige Reihenhäuser östlich des Vieselbachs – weder der städtebaulichen Struktur des Ortsteiles noch den denkmalrechtlichen Anforderungen im Umfeld des Denkmals Kloostergut entsprechen.

Wie bereits zu Punkt 2 dieser Stellungnahme ausgesagt, wurde die betreffende Fläche bereits in der vom Stadtrat als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung im Jahr 2000 bestätigten Städtebaulichen Rahmenplanung HOT481– Dorfentwicklungsplanung vom Juni 1999 als Abrundungsfläche mit 8 ortsbildgerechten Einfamilienhausstandorten ausgewiesen.

Punkt 6

Außerdem ist es uns ein Anliegen, dass die Bestandsbäume im gesamten B-Plan-Areal gesichert werden. Dafür fordern wir eine Anpassung des Straßenverlaufs, um so viele Bäume wie möglich zu schützen. Dazu ist ein Teil der vorhandenen Pflasterstraße „Zum Landhaus“ zu nutzen. Auch sollten die Grundstücke für die von uns vorgeschlagenen Reihenhäuser oder zweistöckigen MF-Häuser (4-6 Mietparteien) unter Berücksichtigung der Alt-Baumstandorte aufgeteilt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die Bäume wurden als Grundlage für das zu erarbeitende Baumkataster in den Lage- und Höhenplan, der auch als Plangrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist, aufgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgte die weitere städtebauliche Planung einschließlich eines Verschwenkens der erforderlichen Erschließungsstraße. Dabei wurden soweit wie möglich Bestandsbäume erhalten.

Die Lage der Erschließungsstraße wurde zudem überarbeitet. Sie wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 an die vorhandene Straße „Zum Landhaus“ im Norden angebunden.

Punkt 7

Ferner fordern wir, dass sowohl auf der Gemeinschaftsfläche als auch innerhalb des Gutshofes in Richtung Steilhang weitere Bäume gepflanzt werden, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Hier könnte die vom Bauträger geplante Streuobstwiese, was wir sehr begrüßen, gut ihren Platz finden. Die außerhalb der Reihen- u. Mehrfamilienhausgrundstücke (derzeit noch Einfamilienhausgrundstücke) angeordneten Stellplätze sollen durch gemeinschaftlich genutzte Grünfläche ersetzt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat hat auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden, um gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich des Ortsteiles Hochstedt zu sichern. Dabei sind u. a. die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Die Sanierung des Kloostergutes bedarf unabhängig vom Bauleitplanverfahren einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Vorschläge in der Stellungnahme zur Bepflanzung des Kloostergutes widersprechen den Vorgaben zum Denkmalschutz einschließlich des Umgebungsschutzes.

Unabhängig davon muss festgehalten werden, dass die Streuobstwiese im Bereich des ehemaligen Fohlgartens einem nicht mehr vorhandenen historischen Bestand entspricht, der dadurch nicht mehr dem Denkmalschutz unterliegt. In diesem Bereich sollen die vorhandenen Bäume durch einen Antrag des Vorhabenträgers auf Nutzungsartenänderung von einem Wald in private Bestandsbäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 umgewandelt werden. Dem entsprechend wurden diese Bestandsbäume im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Der Eigentümer trägt dafür die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der wieder zu errichtenden Gebäude zur Wiederherstellung der Kubaturen des historischen Kloostergutes.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das Kloostergut muss im Bauantragsverfahren gemäß Thüringer Bauordnung und Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung sowie der vom Stadtrat beschlossenen „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ nachgewiesen werden. Vorab erfolgten dazu Abstimmungen im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Beachtung der denkmalrechtlichen Auflagen. Im Ergebnis wurden erforderliche Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Ausführungen zu den vorgeschlagenen Reihen- und Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau erfolgten bereits unter Punkt 5.

Punkt 8

Wir begrüßen, dass im Bebauungsplan festgeschrieben wird, dass es einen mindestens 10 Meter breiten Grünstreifen zum Vieselbach geben soll. Dies dient dem besonderen Schutz des Gewässers vor dem Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Dünger.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOT729 greift nicht in das Gewässer Vieselbach ein. Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 wurde eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in Verbindung mit textlichen Festsetzungen festgesetzt, so dass die vorhandene Uferbepflanzung geschützt werden kann.

Punkt 9

Wir hoffen, dass für den Aufbau des Kloostergutes bereits im Gebiet vorhandene Materialien recycelt und wiederverwendet werden und dadurch ein nachhaltiges Bauen mit geringerem Ressourcenverbrauch realisiert wird. Beim Sanieren und Neubau der Gebäude sind ökologische Baumaterialien ... (siehe Vorgaben Erfurter Grüne Hausnummer) zu verwenden. Die Versiegelung ist so gering wie möglich halten und wo möglich sind offenporige, wasser-durchlässige Decken zu verwenden. Das anfallende Regenwasser muss auf dem Grundstück zu verrieselt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Bei der Sanierung und Ergänzung des historischen Kloostergutes sind die Forderungen des Denkmalschutzes einzuhalten. Die Sanierung des Kloostergutes bedarf unabhängig vom Bauleitplanverfahren einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Dem entsprechend erfolgt der Umgang mit dem im Bereich des Kloostergutes befindlichen Materialien. Ob und inwieweit die Materialien der ehemaligen LPG-Stallanlagen wiederverwendet werden können oder sollten, kann derzeit nicht abgesehen werden. Altlasten bzw. kontaminierte Bausubstanz aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon betrifft dieser Hinweis auch nicht dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Die Versiegelung wurde so gering wie möglich gehalten. Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser sind die Forderungen der zuständigen Behörden einzuhalten. Es ist keine Ableitung von Regenwasser in einen vorhandenen Sammler möglich. Deshalb wurde ein innovatives Entwässerungskonzept, bestehend aus Retentionsflächen in Form von begrünten Flachdächern auf den Doppelgaragen/-carports der Einfamilienhausgrundstücke und der begrünten Tiefgarage, offener Entwässerungs- und Verdunstungsmulden entlang der privaten Erschließungsflächen und Rückhalteflächen im Hof des Kloostergutes entwickelt.

Punkt 10

Des Weiteren möchten wir, dass es Festsetzungen für eine nachhaltige Heiz- und Stromversorgung im B.-Plan gibt. Auf geeigneten Dachabschnitten müssen Solarthermie- und oder PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden, wenn wir die Pariser Klimaschutzziele erreichen wollen. 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. Sämtliche Dächer, die nicht solartechnisch genutzt werden, sollten begrünt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Bei der Sanierung und Ergänzung des historischen Kloostergutes sind die Forderungen des Denkmalschutzes einzuhalten. Die Sanierung des Kloostergutes bedarf unabhängig vom Bauleitplanverfahren einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Vollzug der Satzung.

Die Nutzung von Solarthermie im Bereich der Einfamilienhäuser ist zulässig. Dachflächen auf den Nebenanlagen wurden in der Ausführung als Gründächer für die Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Weitere Festlegungen zu diesen Einrichtungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

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

Die weiteren Hinweise (SolarInvest-Programm, Klimaziele von Paris) haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. So ist z.B. eine Vorgabe zur Ausführung des Gebäudes als Passivhaus oder Plusenergiehaus in einem Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis übergeben.

Punkt 11

Beim Abriss der Gebäude müssen artenschutzrechtliche Auflagen auf Grundlage des § 44 BNatSchG Berücksichtigung finden. Eine faunistische Bestandserfassung ist daher notwendig. Außerdem gehen wir davon aus, dass der Investor in der Abriss- und Aufbauphase des Kloostergutes einen ökologischen Baubegleiter hinzuzieht.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein entsprechendes Gutachten erstellt. Darin wurden Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet, die als Hinweise in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden. Durch bauzeitliche Beschränkungen sowie Ersatzmaßnahmen wird so sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht eintreten.

Die Hinweise zu einem ökologischen Baubegleiter betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis übergeben.

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

Punkt 12

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden. Nur notwendige Orte sollten beleuchtet werden und von der Beleuchtung von begrünten Flächen sollte ganz abgesehen werden, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung als Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Lichtverschmutzungen in der Nacht sollten im neuen Quartier und der gesamten Stadt vermieden werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Minimierung des Falleneffekts wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Teil C "5. Hinweise Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen" eingeordnet.

Die Abstimmung zu den Beleuchtungsanlagen auf den öffentlichen Flächen, die im Zuge der Baumaßnahme des Vorhabens erneuert oder ergänzt werden, erfolgt mit der Stadtbeleuchtung. Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | N8 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 09.07.2020 | |

keine Betroffenheit

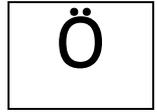
| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | N9 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 13.08.2020 | |

keine Betroffenheit

| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | N10 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Klostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel | |
| mit Schreiben vom | 16.08.2020 | |

keine Betroffenheit

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö1 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | | |
| mit Schreiben vom | 24.07.2020 | |

Punkt

Der Ortsteilrat Hochstedt steht dem Projekt offen gegenüber. Gleichzeitig haben sich auf Grund eigener Überlegungen, aber auch durch Gespräche mit Bürgern einige Fragen und Forderungen aufgetan.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Fragen und Forderungen werden im nachfolgenden behandelt.

Punkt 2

Der Anteil an barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohneinheiten ist möglichst hoch anzusetzen, um älteren oder mobilitätseingeschränkten Bürgerinnen und Bürgern (insbesondere aus Hochstedt) eine angemessene Wohnmöglichkeit im Ort anbieten zu können. (Positiver Nebeneffekt die Bürgerinnen und Bürger können im Ort bleiben und ihre Häuser könnten von jungen Familien genutzt werden.)

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Es ist bei der denkmalgerechten Sanierung des Gutshauses einschließlich der Wiederherstellung der Kubaturen des ehemaligen Kloostergutes ein Anteil an altersgerechten barrierearmen Wohnungen vorgesehen. Das direkt nördlich an das Gutshaus anschließende Gebäude (Laubenganghaus) ist vollständig altersgerecht und barrierearm. Das Treppenhaus mit einem Fahrstuhl ist direkt anschließend an das Gutshaus eingeordnet, so dass auch Wohnraum im Gutshaus barrierearm erreichbar ist.

Punkt 3

Der Vorhabenträger sollte ausreichend viele Parkplätze (1 bis 2 je Wohneinheit) für die Anwohner des Kloostergutes auf dem Gelände vorhalten.

Hochstedt verfügt zwar über eine Busanbindung sowie mit dem Bahnhof Vieselbach über eine Bahnanbindung. Die Nutzung des ÖPNV erweist sich allerdings an den Abenden sowie an Wochenenden als wenig komfortabel bzw. als gar nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass künftige Anwohner zumindest einen PKW besitzen bzw. nutzen werden. Im Umfeld des Vor-

habens zeigt sich bereits jetzt ein Mangel an Stellplätzen für PKW. Um diese Situation nicht zu verschärfen, sind Parkplätze auf dem Grundstück des Klostergutes vorzuhalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze muss im Bauantragsverfahren gemäß Thüringer Bauordnung und Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung sowie der vom Stadtrat beschlossenen „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ nachgewiesen werden. Vorab erfolgten dazu Abstimmungen im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Beachtung der denkmalrechtlichen Auflagen. Im Ergebnis wurden die für die Gebäude im Bereich des ehemaligen Klostergutes erforderliche Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Von den nachzuweisenden Stellplätzen werden 2 an der privaten Straße in Parallelaufstellung vor dem neu zu errichtenden westlichen Laubenganghaus und 24 in Carports zwischen der neuen privaten Straße und dem östlich angrenzenden Teich auf dem Nachbargrundstück errichtet. Die Dächer aller überdachten Stellplätze werden eine extensive Begrünung erhalten. Die Anzahl der Fahrradstellplätze entspricht den Vorgaben der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in Verbindung mit der am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossenen Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 ThürBO.

Die gemäß Thüringer Bauordnung und Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung sowie der vom Stadtrat beschlossenen „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ nachzuweisenden Kfz- und Fahrradstellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA2, in dem die 8 Einfamilienhäuser entstehen sollen, sind auf dem jeweiligen Grundstück zu erreichen. Dafür wurden jeweils Flächen für Doppelgaragen festgesetzt.

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

Punkt 4

Es ist ein Verkehrskonzept zur Verkehrsführung während der Bauphase zu erstellen.

Die Straßen im Ortszentrum sind relativ schmal und nicht grundhaft ausgebaut. Sie sind zum Teil mit Granitsteinen gepflastert bzw. nur mit einer dünnen Asphaltdecke überzogen. Es ist sicher zu stellen, dass während der Bauphase LKW's nicht oder nur marginal die innerörtlichen Straßen nutzen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 5

Es ist ein Verkehrskonzept zur Verkehrsführung für die spätere Nutzung durch die künftigen Anwohner zu erstellen.

Möglicherweise wäre ein Einbahnstraßen-/ oder Ringstraßensystem für das Areal hilfreich, um das Verkehrsaufkommen zu lenken und auf den einzelnen Straßen gering zu halten. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, den Feldweg zum Viadukt bei Vieselbach auszubauen, um den Ortskern zu entlasten.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche bezüglich der Ordnungsmaßnahmen gemäß Straßenverkehrsordnung im Vollzug der Satzung. Unabhängig davon der der Vorschlag eines Einbahnstraßensystems im Plangebiet aufgegriffen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 6

Es sollte eine Ausweisung sämtlicher Straßen als Spielstraßen erfolgen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stellungnahme bezieht sich u. a. auf Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans HOT729. Der vorgebrachte Hinweis hat keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, da hier verkehrsrechtliche Anordnungen durch die Straßenverkehrsbehörde (auf anderer rechtlicher Grundlage) vorzunehmen wären.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Auf den privaten Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans HOT729 kann durch den Vorhabenträger eine entsprechende Beschilderung vorgehen werden.

Punkt 7

Bei der Planung der EFH sowie der Anliegerstraße ist auf Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Aktuell ist das Areal eine Brachfläche, auf der zahlreiche Vögel, Fledermäuse und sicher auch Amphibien und Reptilien leben. Um möglichst wenig Einschnitte in den Lebensraum dieser Tiere zu haben, sind möglichst viele Bäume sowie Brachflächen in den Randbereichen zu erhalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 wurden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften u. a. ein Baumkataster, ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung etc. erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Festsetzungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

So wurde die geplante Anliegerstraße etwas nach Westen verschoben, um die große Kastanie vor dem Gutshaus zu erhalten. Des Weiteren erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und beteiligten Naturschutzverbänden zur kostenpflichtigen Nutzungsartenänderung der Fläche des durch Anflug von Samen entstandenen Waldbestandes, so dass die Forderungen des Thüringer Waldgesetzes hinsichtlich der Einhaltung eines 30 m- Abstandes zwischen Waldbäumen und Gebäude eingehalten werden können, ohne dafür Bäume fällen zu müssen. Auch dafür erfolgten konkrete Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde entsprechend angepasst.

Punkt 8

Es ist sicher zu stellen, dass das historische Gutsgebäude (Herrenhaus) tatsächlich und zeitnah saniert wird. Wir haben Sorge, dass eventuell nach Fertigstellung und Verkauf der EFH aus den unterschiedlichsten Gründen eine Sanierung des Gutsgebäudes nicht zeitnah erfolgen könnte. Wir bitten darum, dass alles dafür getan wird, dass dieser Fall nicht eintreten wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen ist ein Bebauungsplan erforderlich. Dieser wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt und besteht u.a. aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung und einem Durchführungsvertrag.

Das Gutshaus ist maßgebender Bestandteil des Vorhabens und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt bzw. dargestellt.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB muss sich der Vorhabenträger nach Absatz 1 in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf der Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt wird, vor Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Ein Durchführungsvertrag ist – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens - in Vorbereitung und wird vor Satzungsbeschluss im Stadtrat gebilligt. Die Fristen zur Durchführung des Vorhabens werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und vor dem Satzungsbeschluss vor einer möglichen Einreichung von Bauanträgen durch den Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger geregelt. Dieser Vertrag wird eine Klausel enthalten, wonach dieser Vertrag erlischt, wenn der Vorhabenträger die im Vertrag vereinbarten Durchführungsfristen nicht einhält.

Punkt 9

Wir bitten um einen Gesprächstermin mit einem Vertreter*in des Stadtplanungsamtes sowie des Vorhabenträgers, bei dem der B-Plan den Bürger*innen vorgestellt wird und Fragen der Bürger*innen beantwortet und besprochen werden können.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wurden zwei Vororttermine durch den Vorhabenträger mit der Ortsteilbürgermeisterin und Mitgliedern des Ortschaftsrates im Dezember 2020 und im Juli 2021 durchgeführt. Während dieser Ortsbegehungen wurden die geplanten Gebäude, Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erläutert und auf Fragen Auskunft erteilt.

Ende Juli 2022 hat im Bürgerhaus von Hochstedt eine öffentliche Bürgerversammlung, die durch den Ortschaftsrat organisiert wurde, zum Thema „Wohnen am Kloostergut“ stattgefunden. In der Bürgerversammlung wurde durch den Vorhabenträger gemeinsam mit den Architekten den interessierten Bürgern der Planungsstand zur Revitalisierung des ehemaligen Kloostergutes dargestellt und auf alle Fragen ausgiebig eingegangen.

Im Rahmen der Denkmaltage 2022 erfolgte am 06.09.2022 eine öffentliche Veranstaltung im Kloostergut in Hochstedt, Brunnenstraße 15, mit der unteren Denkmalbehörde und einem Bauhistoriker zum Baudenkmal mit dem Thema "Spurensuche zur Baugeschichte und zu Befunden".

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö2 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | | |
| mit Schreiben vom | 11.08.2020 | |

Punkt 1

Den Bebauungsplan habe ich eingesehen.

Mit der generellen Bebauung der im Plan ausgewiesenen Flächen bin ich einverstanden. Mit der verkehrstechnischen Lösung bin ich nicht einverstanden.

Begründung:

Die Straßenführung vor dem Gut ist nicht notwendig, da eine Straßenführung durch das Gut bereits vorhanden ist. Diese müsste verkehrstechnisch ausgebaut und entsprechend hergerichtet werden. Die Durchfahrtshöhe zum Gut erlaubt bei entsprechender Beschilderung die ungehinderte Durchfahrt selbst für Pkw. Der mehr als 100 Jahre genutzte Garten (durch Auszug der Mieter in den 90er Jahren vernachlässigt) könnte somit erhalten bleiben und zur Gemeinschaftsnutzung der Anwohner des Gutes (nicht der zukünftigen Eigenheimbesitzer) neu gestaltet und hergerichtet werden. Die im Garten stehenden Bäume (eine 50-jährige Kastanie ca. 20 m hoch und Obstbäume) könnten erhalten werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Eine neue Erschließungsstraße ist zwingend für die Erschließung der geplanten Einfamilienhausstandorte und des Kloostergutes mit z. B. Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen erforderlich.

Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, die vorhandene Straßenführung verkehrstechnisch zu prüfen. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass diese den Anforderungen an die Durchfahrtshöhen, Durchfahrtsbreiten und Wendekreisen der Feuerwehr oder Müllfahrzeuge nicht entspricht.

Unabhängig ist es aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen ebenfalls nicht möglich, die vorhandene Gebäudedurchfahrt zu nutzen, da durch die durch die Fahrzeuge erzeugten Erschütterungen eine Schädigung der historischen Gebäudesubstanz zu erwarten ist.

Die neue Straßenführung westlich vor dem Gut wurde somit erforderlich, um das Plangebiet einschließlich des Bereichs des Kloostergutes zu erschließen. Nur so ist eine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung des Kloostergutes mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen möglich.

Der Hinweis wurde auch zum Anlass genommen, die Straßenführung fachtechnisch zu vertiefen. Auf dieser Grundlage erfolgte die weitere städtebauliche Planung einschließlich eines Verschwenkens der erforderlichen Erschließungsstraße. Dabei wurden soweit wie möglich Bestandsbäume erhalten, u.a. die in der Stellungnahme benannte Kastanie. Gegenüber dem

Vorentwurf wurde die Erschließungsstraße an die Straße „Zum Landhaus“ angebunden als Einbahnstraße mit Zufahrt von der Straße „Zum Landhaus“.

Punkt 2

Nach Aussage unserer Ortsteilbürgermeisterin soll keine weitere Bebauung stattfinden. Im Bebauungsplan gibt es aber 2 ausgewiesene Erweiterungsbereiche. Insbesondere interessiert mich hier der Erweiterungsbereich 2. Einer Bebauung dieses Bereiches kann ich nicht zustimmen.

Begründung:

Dieser Bereich stellt für mich mittlerweile ein Biotop dar. Zahlreiche Tiere haben hier ein Rückzugsgebiet gefunden. In diesem Bereich haben sich unter anderem Buntspecht, Eichelhäher, Schwanzmeisen, Wildenten, Kleiber, Kohlmeisen, Rotkehlchen, aber auch Frösche angesiedelt. In einen der verwaisten Schweineställe haben sich sogar Fledermäuse niedergelassen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Erweiterungsbereich 2 ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets.

Punkt 3

Bedenken melde ich auch bei der Durchführung der Baumaßnahmen selbst an.

Die Brunnenstraße selbst ist für große Baufahrzeuge auf Grund nicht vorhandenen tiefbautechnischen Ausbau nicht geeignet zum befahren. Ein Umbau würde die über Jahrhundert gewachsene Ansicht des Dorfes erheblich beeinträchtigen. Aus diesem Grunde würde ich es begrüßen, dass der zu erwartende Schwerlasttransport über die Brücke Landhausstraße erfolgt und auch bautechnisch festgelegt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass der vorhandene Ausbaugrad der Brunnenstraße für die Erschließung der Bestandsgebäude u. a. für Lkw (z. B. das Müllfahrzeug und die Feuerwehr) ausreichend ist.

Punkt 4

Bei der Durchführung der Baumaßnahme selbst wäre es wünschenswert, dass die Sanierung des Gutgebäudes zuerst oder zu mindestens gleichzeitig mit dem Eigenheimbau beginnen würde.

Es steht die Befürchtung im Raum, dass nach erfolgtem Eigenheimbau das Gutsgebäude unsaniert zurückbleibt. Dies wäre nicht im Interesse des Dorfes.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Gutshaus ist maßgebender Bestandteil des Vorhabens und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt bzw. dargestellt.

Die Fristen zur Durchführung des Vorhabens werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und vor dem Satzungsbeschluss vor einer möglichen Einreichung von Bauanträgen durch den Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger geregelt. Dieser Vertrag wird eine Klausel enthalten, wonach dieser Vertrag erlischt, wenn der Vorhabenträger die im Vertrag vereinbarten Durchführungsfristen nicht einhält.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö3 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | | |
| mit Schreiben vom | 11.08.2020 | |

Punkt 1

Ich finde es toll, dass etwas mit dem alten Mönchskloster passiert. Trotzdem muss ich Ihnen in einigen Dingen widersprechen. Der 10 Meter lange Streifen entlang des Vieselbachs reicht leider nicht aus. Diesen Streifen müssten sie auf 20 bis 25 Meter verlängern. Da ansonsten zu viele Bäume gefällt werden können. Bitte überprüfen Sie dies nochmal.

Da wo die Häuser geplant werden, ist eine wunderschöne Wiese, diese Wiese steht in nassen Jahren voll Wasser. Falls es einmal den Stausee nicht mehr gibt, steht auch das gesamte Unterdorf unter Wasser, wenn es wie aus Eimern gießt. Hier würde ich Sie auch bitten, da in der Nähe ein Teich ist, die vorkommenden Amphibien während der Bauphase zu schützen!

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 wurden ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Festsetzungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden. Entlang des Vieselbachs wurde eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der Entwurf für den Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde angepasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 wird im weiteren Bebauungsplanverfahren u.a. auch der den Belang einer potentiell auftretenden Überschwemmung zu vertretender Behörde zur Stellungnahme vorgelegt. Die dann eingehende Stellungnahme wird in die Abwägung eingestellt und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur Sicherung der neuen Wohngebäude im westlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor Vernässung in nassen Jahren wurden geplante Geländehöhen festgesetzt. Unabhängig davon wurde mit dem Vorhaben das Planungsziel verfolgt, die Versiegelung der Flächen gegenüber dem bisherigen Zustand, der durch verbliebene Fundamente und Stallböden der ehemaligen LPG-Anlagen und des Kloostergutes gekennzeichnet ist, nicht zu erhöhen bzw. durch Retentionsflächen auszugleichen. Zur Ableitung des Regenwassers wurde für das Plangebiet ein innovatives Regenwasserkonzept P in Form von Retentionsflächen auf den begrünten Flachdächern auf der Tiefgarage in WA 1 und den Doppelgaragen der Einfamilienhausgrundstücke im WA 2, von offenen Entwässerungsmulden entlang der privaten Erschließungsflächen, teilversiegelten Flächen und gepflasterten Mulden im Hof des Kloostergutes entwickelt. Die Entwässerungsmulden bieten Verdunstungsmöglichkeiten und leiten das Re-

genwasser in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich. Es ist dabei geplant, dass durch die Nutzung von Retentions-Volumina zukünftig nicht mehr Regenwasser in den Vieselbach fließt als bisher.

Punkt 2

Nun kommen wir zu Ihrem Plan eine neue Straße zu bauen, die vor dem Gut lang führen soll. Warum kann diese nicht durch das Kloster geführt werden? Ist diese Straße zwingend erforderlich?

Sie töten, mit Einhaltung Ihres 10 Meter langen Streifens, Häuserbau und Straßenbau rund über-50 Bäume. Die sind Lebensraum für viele verschiedene Vogelarten bei uns. Buntspecht, Grünspecht, Eichelhäher, Spatzen, Kohlmeise, Blaumeise, Eulen und noch einige mehr.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Eine neue Erschließungsstraße ist zwingend für die Erschließung der geplanten Einfamilienhausstandorte und des Klostergrundes mit z. B. Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen erforderlich.

Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, die vorhandene Straßenführung durch das Gut verkehrstechnisch zu prüfen. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass sie den Anforderungen an die Durchfahrtshöhen, Durchfahrtsbreiten und Wendekreisen der Feuerwehr oder Müllfahrzeuge nicht entspricht.

Unabhängig ist es aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen ebenfalls nicht möglich, die vorhandene Gebäudedurchfahrt zu nutzen, da durch die durch die Fahrzeuge erzeugten Erschütterungen eine Schädigung der historischen Gebäudesubstanz zu erwarten ist.

Der Hinweis wurde aber auch zum Anlass genommen, die Straßenführung fachtechnisch zu vertiefen. Auf dieser Grundlage erfolgte die weitere städtebauliche Planung einschließlich eines Verschwenkens der erforderlichen Erschließungsstraße. Dabei wurden soweit wie möglich Bestandsbäume erhalten. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Erschließungsstraße an die Straße „Zum Landhaus“ angebunden als Einbahnstraße mit Zufahrt von der Straße „Zum Landhaus“.

Punkt 3

Jetzt kommen wir zum Mönchskloster. Wie schon oben erwähnt, finde ich es wie viele andere Hochstedter sehr schön, dass dieses „Schandfleck“ endlich restauriert wird. Meine Bedenken sind folgende.

Der Investor baut seine Häuser und verkauft diese und überlässt das Gut sich selbst. Die Häuser mit Ihrer Grundstücksfläche werden Sie auch nicht unter 400 000 € bekommen. Welcher Arbeiter in der Mittelklasse soll sich dies bitte leisten können?

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen ist ein Bebauungsplan erforderlich. Dieser wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt und besteht u. a. aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung und einem Durchführungsvertrag.

Das Gutshaus ist maßgebender Bestandteil des Vorhabens und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt bzw. dargestellt.

Ein Durchführungsvertrag ist – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens - in Vorbereitung und wird vor Satzungsbeschluss im Stadtrat gebilligt. Die Fristen zur Durchführung des Vorhabens werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und vor dem Satzungsbeschluss vor einer möglichen Einreichung von Bauanträgen durch den Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger geregelt. Dieser Vertrag wird eine Klausel enthalten, wonach dieser Vertrag erlischt, wenn der Vorhabenträger die im Vertrag vereinbarten Durchführungsfristen nicht einhält.

Die weiterhin vorgebrachten Hinweise zu eventuellen Grundstückspreisen und Bauherren haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. Sie entsprechen nicht dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

Punkt 4

Aber zurück zum Gut. Dort gibt es einige Möglichkeiten, wo sich Fledermäuse verstecken könnten, daher möchte ich Sie bitten, diese Tiere auszumachen und umzusiedeln.

Die Streuobstwiese „Pfaffenberg“ wird wahrscheinlich von Rehen genutzt als Schlafplatz. Sobald der neue Eigentümer anfängt mit bauen, wohl nicht mehr. Da würde ich Sie bitten gesondert auf zu passen das keine Bäume ab einer Größe von 40 cm gefällt werden. Bei meinem Spaziergang habe ich festgestellt, dass es leider viele Bäume erwischt werden die kerngesund sind. Etwa wohl auch an die 50 Stück.

Wenn Sie diesem BPlan auf seiner ganzen Tragweite zustimmen werden wir über 100 Bäume weniger haben. Die Hälfte der Tiere wird wahrscheinlich mit verschwinden. Fängt so das bauen und leben mit der Natur an wofür sich Menschen entscheiden aufs Dorf zu ziehen?

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 wurden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften z. B. ein Baumkataster, ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Festsetzungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Des Weiteren erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und beteiligten Naturschutzverbänden zur kostenpflichtigen Nutzungsartenänderung der Fläche des durch Anflug von Samen entstandenen Waldbestandes, so dass die Forderungen des Thüringer Waldgesetz-

zes hinsichtlich der Einhaltung eines 30 m- Abstandes zwischen Waldbäumen und Gebäude eingehalten werden können, ohne dafür alle Bäume fällen zu müssen.

Auch dafür erfolgten konkrete Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Diese Bestandsbäume wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 im westlichen Böschungsbereich unterhalb der ehemaligen Fohlenwiese als zu erhaltende Bäume und im östlichen Böschungsbereich oberhalb der ehemaligen Fohlenwiese als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, nicht als Wald.

Somit trägt der Eigentümer dafür die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die wieder zu errichtenden Gebäude zur Wiederherstellung der Kubaturen des historischen Kloostergutes.

Der Entwurf für den Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde angepasst.

Punkt 5

Da wir wissen das nach diesem BPlan auch die Entwicklungsfläche 1 bebaut wird möchte ich Sie persönlich drauf hinweisen, dass Sie Entwicklungsbereich 2 niemals zustimmen dürfen! Hier haben wir viele Bäume stehen und bis zu den 71 er Jahren wurde es als Deponie genutzt!

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Entwicklungsfläche 2 ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö4 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | | |
| mit Schreiben vom | 13.08.2020 | |

Punkt 1

Der Bebauungsplan ist für den kleinen Ortsteil Hochstedt eine strukturbestimmende Maßnahme mit Auswirkungen auf die gesamte (alte) Ortslage. Als langjähriger Bewohner des Ortes möchte ich einige Anregungen und Bedenken aufzeigen.

Grundsätzlich ist es sehr zu begrüßen, dass das vernachlässigte Gebiet innerhalb der Ortslage nun entwickelt wird.

Für den kleinen Ort ist es insgesamt ein sehr umfangreicher Eingriff mit Auswirkungen auf die gesamte Verkehrslage und Struktur des Ortes. Die jetzige Planung als „Insellösung“ mit nur einer Zufahrt ist aus meiner Sicht unzureichend. Das Verkehrsaufkommen während der Bauarbeiten und die Zunahme der Bevölkerung werden den Zubringerverkehr und den ruhenden Verkehr sehr stark verändern. Auch im Interesse der zukünftigen Bewohner ist eine Verkehrsanbindung mit Zu- und Ausfahrt notwendig (Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankentransport ...). Die Brücke über den Vieselbach in Richtung Vieselbach muss entsprechend tragfähig sein bzw. werden und ist zukünftig für alle Bewohner erforderlich und wichtig.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde zum Anlass genommen, die Straßenführung fachtechnisch zu vertiefen. Auf dieser Grundlage erfolgte die weitere städtebauliche Planung einschließlich eines Verschwenkens der erforderlichen Erschließungsstraße. Dabei wurden soweit wie möglich Bestandsbäume erhalten. Der Hinweis wurde auch zum Anlass genommen, die Tragfähigkeit der Brücke über den Vieselbach zu überprüfen.

Auf dieser Grundlage erfolgte die weitere städtebauliche Planung einschließlich eines Verschwenkens der erforderlichen Erschließungsstraße. Dabei wurden soweit wie möglich Bestandsbäume erhalten. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Erschließungsstraße an die Straße „Zum Landhaus“ angebunden als Einbahnstraße mit Zufahrt von der Straße „Zum Landhaus“.

Punkt 2

Die meisten Straßen in der Ortslage sind nicht grundhaft ausgebaut und damit für den Baustellenverkehr nicht ausreichend befestigt.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen Straßenbaumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729. Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass der vorhandene Ausbaugrad z. B. der Brunnenstraße für die Erschließung der Bestandsgebäude u. a. für Lkw (z. B. das Müllfahrzeug und die Feuerwehr) ausreichend ist.

Punkt 3

Die Überschwemmungsgefahren in der Ortslage sollten nicht unterschätzt werden. Der Überlauf des Regenrücklaufbeckens im GVZ erfolgt direkt in den Vieselbach. Die geplanten Überflutungszonen am Regenrückhaltebecken fehlen noch.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 sind weder als Überschwemmungsgebiet noch als geplante Überflutungszonen in übergeordneten Plänen ausgewiesen. Die entsprechenden Fachbehörden werden zudem im Bauleitplanverfahren beteiligt. U. a. wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs den entsprechenden Fachbehörden, die diese Belange vertreten, zur Stellungnahme vorgelegt. Die dann eingehenden Stellungnahmen werden in das Bauleitplanverfahren eingestellt und in die Abwägung einbezogen sowie dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur Sicherung der neuen Wohngebäude im westlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Vieselbach vor Vernässung in nassen Jahren wurden geplante Geländehöhen festgesetzt.

Unabhängig davon wurde mit dem Vorhaben das Planungsziel verfolgt, die Versiegelung der Flächen gegenüber dem bisherigen Zustand, der durch verbliebene Fundamente und Stallböden der ehemaligen LPG-Anlagen und des Kloostergutes gekennzeichnet ist, nicht zu erhöhen bzw. durch Retentionsflächen auszugleichen. Zur Ableitung des Regenwassers wurde für das Plangebiet ein innovatives Regenwasserkonzept P in Form von Retentionsflächen auf den begrünten Flachdächern auf der Tiefgarage in WA 1 und den Doppelgaragen der Einfamilienhausgrundstücke im WA 2, von offenen Entwässerungsmulden entlang der privaten Erschließungsflächen, teilversiegelten Flächen und gepflasterten Mulden im Hof des Kloostergutes entwickelt. Die Entwässerungsmulden bieten Verdunstungsmöglichkeiten und leiten das Regenwasser in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich. Es ist dabei geplant, dass durch die Nutzung von Retentions-Volumina zukünftig nicht mehr Regenwasser in den Vieselbach fließt als bisher.

Punkt 4

Verkehrseinschränkungen / Spielstraßen sollten in der gesamten Ortslage geprüft werden. Der Ort wächst um mehr als 30 %.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verkehrsrechtliche Ordnungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729.

Punkt 5

Die bereits in den 1970er Jahren angedachte Anbindung zum Bahnviadukt und nach Vieselbach könnte zur besseren Anbindung aller Verkehrsteilnehmer (Auto, Fahrrad und Fußgänger) an den Bahnhof, zur Grundschule Vieselbach usw. genutzt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, da sich die angedachte Anbindung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 befindet.

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



| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 11 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Tiefbau- und Verkehrsamt | |
| mit Schreiben vom | 01.09.2020 | |

Punkt 1

Es wird darauf verwiesen, dass die Forderungen und Hinweise der Stellungnahme vom 10.01.2020 weiterhin gültig sind.

Abwägung

Der Hinweis der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise der Stellungnahme vom 10.01.2020 werden im nachfolgenden in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahme vom 10.01.2020

Punkt 2

Entsprechend der vorliegenden Unterlagen soll die Erschließung insbesondere der geplanten acht Einfamilienhäuser über eine neu herzustellende Straßenverbindung zwischen der Brunnenstraße und der Straße Zum Landhaus erfolgen. Das Kloostergut selbst soll darüber hinaus im Bereich der bestehenden Tordurchfahrt direkt an die Brunnenstraße angebunden werden. Brunnenstraße und die Straße Zum Landhaus unterliegen in den betroffenen Bereichen der Widmung für den öffentlichen Verkehr, so dass diese damit gleichzeitig die derzeitigen Anbindpunkte des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz darstellen.

Darüber hinaus enthalten die vorliegenden Unterlagen jedoch nur wenig eindeutige Inhalte bezüglich der angedachten verkehrstechnischen Erschließung des Vorhabens. Insbesondere ist nicht erkennbar in welchem Umfang der Vorhabenträger beabsichtigt, die neu herzustellende Planstraße sowie angrenzende Anlagenteile (Brunnenplatz, Stellplätze) nach ihrer Herstellung als künftig öffentliche Anlagen an die Stadt zu übertragen. Diesbezüglich verbindliche Festlegungen sind im Rahmen des weiteren Verfahrens noch zu treffen. Vorerst gehen wir davon aus, dass zumindest die Planstraße zwischen Brunnenstraße und Straße Zum Landhaus künftig dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll. In Verbindung damit ist diese, sowie eventuelle weitere künftig öffentliche Anlagenteile, entsprechend der Vorgaben der RAS 06 herzustellen. Dabei sind neben der eigentlichen Fahrbahnbreite auch die erforderlichen Sicherheitsstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsflächen festzusetzen. Den der Erschließung der nördlichen 5 Einfamilienhäuser dienenden Straßenabschnitt lediglich als Feuerwehrzufahrt in einer Breite von 3,5 m vorzusehen, ist nicht ausreichend, um den erforderlichen Begegnungsverkehr sowie das Ein- bzw. Ausfahren auf die Anliegergrundstücke zu ermöglichen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden inhaltlich berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise zur Straßenplanung waren Inhalt von zwischenzeitlich stattgefundenen Abstimmungen zur Gestaltung der Erschließungsanlagen zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger bzw. dem von ihm mit der Erschließungsplanung beauftragten Büro. Zusätzlich zu den auch in der Stellungnahme geäußerten Hinweisen musste die Regenwasserentwässerung gelöst werden, da es aus kapazitiven Gründen keine Einleitmöglichkeit in das vorhandene Netz gibt. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet.

Aufgrund der geplanten innovativen Ableitung des Regenwassers in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich über Entwässerungsmulden parallel zur geplanten Erschließungsstraße wird diese als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche GFL1 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der der Anlieger, der Allgemeinheit sowie der Rettungsdienste mit einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt. Der Bereich der Fahrbahnbreite wird im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 3,5 m dargestellt, der der Entwässerungsmulden mit einer Breite von 2,50 m. Die Zufahrten zu den Grundstücken werden mit Brücken/Gitterrosten gesichert.

Die Zufahrt zu dieser privaten Erschließungsstraße erfolgt als Einbahnstraße von der nördlich gelegenen Straße „Zum Landhaus“. Die Ausfahrt erfolgt auf die Brunnenstraße.

Punkt 3

Auch die Angaben zum ruhenden Verkehr sind bisher lediglich für die Einfamilienhausgrundstücke eindeutig nachvollziehbar (2 Stellplätze auf jedem Grundstück). Keine konkreten Angaben hinsichtlich Anzahl und Einordnung der erforderlichen Stellplätze gibt es für die im Gutshof vorgesehenen 24 WE. Die laut der vorgelegten Bilanz hierfür verbleibende Anzahl von Stellplätzen ist auf jeden Fall nicht ausreichend und entspricht nicht den im Abschnitt 49 der VollzBekThürBO diesbezüglich benannten Richtwerten. Insoweit die dargestellten 10 Stellplätze an der Planstraße vollständig oder teilweise in die Stellplatzbilanz der geplanten 24 WE im Gutshaus einfließen sollen, stellen diese Stellplätze private Anlagenteile dar. Sie werden dann nicht Bestandteil öffentlicher Verkehrsflächen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet. Es werden die nach ThürBO geforderten PKW-Stellplätze nachgewiesen. Ebenso wurden die Forderungen der am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossenen und am 03.03.2022 aktualisierten „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des §49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ eingearbeitet.

Punkt 4

Darüber hinaus ist auch die Erschließung durch den Radverkehr angemessen zu berücksichtigen. 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

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet. Die Forderungen der am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossenen und am 03.03.2022 aktualisierten „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des §49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ wurden beachtet.

Punkt 5

Der 2. Rettungsweg für alle Gebäude im Plangebiet ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen. Dementsprechend sind Feuerwehraufstellflächen auf den eigenen Grundstücken zu berücksichtigen. Eine Anordnung solcher Flächen zu Lasten öffentlicher Stellplätze wird kategorisch abgelehnt.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet.

Punkt 6

Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Besucher- bzw. Kundenverkehr zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind. Insoweit die Festsetzung von Sammelstandorten für Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) erforderlich wird, sind diese daher so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Auf die Anliegerpflichten hinsichtlich Straßenreinigung und Winterdienst auf öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen wird bereits jetzt vorsorglich hingewiesen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet. Die mit der geplanten privaten Erschlie-

ßungsfläche festgesetzten Breiten der Erschließungsanlagen sowie der festgesetzten Übergabestellen der Entsorgungsgefäße an die Müllabfuhr gewährleisten eine Nutzung durch die genannten Dienstleister und die Müllabfuhr.

Punkt 7

Unabhängig vom o.g. gehen wir davon aus, dass der Vorhabenträger entsprechend der Inhalte der Beschlussvorlage sämtliche für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsleistungen im Rahmen eines Durchführungsvertrages übernimmt, so dass der Stadt diesbezüglich keine Aufwendungen entstehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sämtliche Planungen zur verkehrlichen Erschließung durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen sind. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk sind zu beachten.

Eine Bewertung der Inhalte des oberhalb dieser Stellungnahme stehenden Textblockes bezüglich rechtlicher Zulässigkeit, Ressourcen und finanzieller Voraussetzungen erfolgt durch uns nicht. Die dortigen Angaben entsprechen lediglich den Voreinstellungen des Formblattes und sind ausdrücklich nicht Bestandteil unserer Stellungnahme

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Ein Durchführungsvertrag ist – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens - in Vorbereitung und wird vor Satzungsbeschluss im Stadtrat gebilligt. Darin werden sowohl die Fristen zur Durchführung des Vorhabens werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB als auch die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen und deren Wartung und Instandhaltung durch den Vorhabenträger bzw. den Rechtsnachfolger zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger geregelt.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 12 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Umwelt- und Naturschutzamt | |
| mit Schreiben vom | 03.08.2020 | |

Punkt 1

Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 "Wohnen am Kloostergut" mit nachfolgenden Auflagen und unter Beachtung des Hinweises zu:

Zum Schutz des Gewässerrandstreifens einschließlich der Ufergehölze des Vieselbachs sind die Baugrundstücke mindestens 10 Meter von der Böschungsoberkante des Vieselbachs abzurücken. Eine Inanspruchnahme der Biotopstruktur Bachlauf und Ufergehölzstreifen ist auszuschließen. Der Gewässerlauf des Vieselbachs einschließlich seiner Uferstrandstreifen ist im betreffenden Bereich aktuell in privaten Besitz. Zur dauerhaften Sicherung der naturnahen Gewässerentwicklung ist eine Übertragung des Vieselbachs und seiner Gewässerrandstreifen in das Eigentum der Stadt Erfurt zu prüfen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden teilweise berücksichtigt.

Begründung

Wie in der Stellungnahme ausgesagt, befand sich sowohl ein Abschnitt des Vieselbachs als auch der Gewässerrandstreifen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Information nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in privatem Besitz. Zwischenzeitlich gab es Änderungen im Kataster: Der Gewässerlauf des Vieselbachs, der sich im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 noch im Geltungsbereich befand, hat nunmehr mit Billigung des bisherigen Eigentümers ein eigenes Flurstück. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich um dieses Flurstück eingekürzt. Da der Gewässerlauf des Vieselbachs für die weitere städtebauliche Planung nicht relevant ist.

Unabhängig davon wurde mit der Bildung eines eigenen Flurstücks für den überwiegenden Abschnitt des Gewässerlaufs dieser Abschnitt mit Zustimmung des Eigentümers in das Eigentum der Stadt Erfurt übertragen.

Eine Übertragung des Vieselbachs und seiner Gewässerrandstreifen in das Eigentum der Stadt Erfurt betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

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

Der Forderung in der Stellungnahme, die Baugrundstücke mindestens 10 Meter von der Böschungsoberkante des Vieselbachs abzurücken, wurde entsprochen: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass der 10 Meter-Bereich als Abstand zum Vieselbach ein-

gehalten wird. Der 10 Meter-Bereich wurde zudem als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzt.

Punkt 2

Untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der Bearbeitung des B Plans sind nachfolgende Unterlagen zu erstellen:

1. Grünordnungsplan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG

Die naturschutzfachlichen Schwerpunkte für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes sind:

- Kartierung der Bestandsbäume
Die Ergebnisse der Kartierung sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen und in die Freiflächenplanung zu integrieren. Die Altbestandsbäume sind primär zu erhalten und die Planung ggf. entsprechend anzupassen.
- Besondere Artenschutzmaßnahmen

2. Biotoptypenkartierung

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Erfassung der Bestandssituation der Biotoptypen auf Grundtage folgender Leitfäden durchzuführen:

- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)
- Die Eingriffsregelung in Thüringen- Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Grundlage des § 44 BNatSchG

Für die national streng geschützten/europarechtlich besonders und streng geschützten Arten nach EG-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Grundlage sind die Listen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz sowie die auf das Erfurter Stadtgebiet reduzierte Artenliste. Beurteilungsgrundlage sind der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Artendaten des Landesinformationssystems Naturschutz.

Im Rahmen der saP ist durch den Gutachter in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen, ob weiterführende Artenschutzgutachten erforderlich werden. Ziel der saP ist die Feststellung, ob für geschützte Tier-/Pflanzenarten artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind bzw. wie diese vermieden werden können. Die saP ist durch einen Biologen zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit dem Grünordnungsplan ist eine Ermittlung des Eingriffes der geplanten Baumaßnahmen in den Naturhaushalt durchzuführen und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, inkl. artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen abzuleiten. Die Erstellung der Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der

- speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Biotoptypenkartierung
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)
- Eingriffsregelung in Thüringen- Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)

Es ist zu beachten, dass der Ausgleich nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt wird, da derzeit an anderer Stelle keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

5. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Der Umweltbericht ist auf Grundlage des § 2a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB zu erstellen. Es wird empfohlen, die Darstellung des Bestandes, der Prognose und der Maßnahmen in tabellarischer Form zu bearbeiten.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Es wurden u. a. ein Grünordnungsplan, eine Biotoptypenkartierung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Umweltbericht durch diesbezüglich für das jeweilige Gutachten fachlich anerkannte und qualifizierte Gutachter erstellt.

Die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse wurden als Festsetzungen oder als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Entsprechend der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die durch einen Biologen erarbeitet wurde, wurden Maßnahmen entwickelt, die die Wirkungen des Vorhabens auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten minimieren bzw. kompensieren. Diese Maßnahmen werden durch Vereinbarung im Durchführungsvertrag gesichert.

Des Weiteren wurden durch ein qualifiziertes Planungsbüro die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst und als Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 übernommen.

Punkt 3

Untere Naturschutzbehörde

Hinweis:

Im Bereich des Petersberges an der SO Grenze des B-Plans ist die Inanspruchnahme von Wald durch die gegenwärtig vorliegende Planung nicht ausgeschlossen. Dementsprechend und auch im Hinblick auf die zum Wald einzuhaltenden Bebauungsabstände ist die untere Forstbehörde zwingend zu beteiligen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung:

Die zuständige Forstbehörde Thüringenforst, Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode, wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde in die Abwägung eingestellt. Nach der einvernehmlichen Umnutzung des Waldes durch einen Antrag des Vorhabenträgers auf Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG wird der zum verbleibenden Wald einzuhaltende Bebauungsabstand nachgewiesen. Dieser Antrag des Vorhabenträgers wird im weiteren Verfahren vor dem Satzungsbeschluss gestellt.

Die sich im 30 m-Abstand weiterhin befindenden Bestandsbäume definieren dann keinen Wald, sondern Bestandsbäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729. Die rechtlichen Verfahren nach § 10 ThürWaldG werden somit eingehalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es gegen die Wiedererrichtung des Gutshofes und

die weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern entsprechend der vorliegenden Planung bei Beachtung der Verkehrssicherungspflichten bezüglich des angrenzenden Waldbestandes keine forstfachlichen Bedenken der zuständigen Behörde gibt.

Der Vorhabenträger wird seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen.

Die Bestandsbäume wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 im östlichen Böschungsbereich als zu erhaltende Bäume innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsfläche sowie der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 und E2 dargestellt bzw. festgesetzt. Zusätzlich wurden textliche Festsetzungen formuliert, dass diese bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen sind.

Somit trägt der Eigentümer dafür die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die wieder zu errichtenden Gebäude zur Wiederherstellung der Kubaturen des historischen Kloostergutes.

Punkt 4

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm

Der Neubau der Erschließungsstraße fällt in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Gemäß § 1 Abs. 1 der 16. BImSchV ist bei einem Straßenneubau im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte an der Bestandsbebauung nicht überschritten werden. Grundlage ist die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelegung der Erschließungsstraße. Die Belegungszahlen sind mit der Verkehrsplanung abzustimmen. Zu prüfende Immissionsorte sind die Wohngebäude Brunnenstraße 13 und Zum Landhaus 20, deren Gebietseinstufung vom Bauamt einzuholen ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelegung der neuen Erschließungsstraße wurde gutachterlich in Abstimmung mit dem für die Verkehrsplanung zuständigen Amt prognostiziert (vgl. Schallimmissionsprognose Gutachten Nr. 1002-22-AA-22-PB001 „Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche aus dem Bebauungsplan HOT729 „Wohnen am Kloostergut“ in 99198 Erfurt-Hochstedt“, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf vom 02.03.2022 als Anlage zur Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Auf dieser Grundlage wurden in einem Lärmgutachten die Auswirkungen der verkehrlichen Anbindung der neu hinzukommenden Wohnungen im Kloostergut und der 8 Einfamilienhäuser auf die umgebende Bebauung betrachtet, in dessen Ergebnis keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden. Im Gutachten wurde nachgewiesen, dass alle rechtlich einzuhaltenden Lärmwerte an den in der Stellungnahme benannten Immissionsorten eingehalten werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729 wurden somit keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 5

Untere Immissionsschutzbehörde

Klimaökologie

Die Bebauungsstruktur des Vorentwurfs sieht einen Rückbau der ehemaligen LPG-Hallen vor. Dies führt aus klimatischer Sicht zu einer verbesserten Durchlüftung im Auenbereich des Vieselbachs. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der Wiederaufbau des im Verfall befindlichen, querriegelartigen Gebäudeflügels (Ruinen am Pfaffenberg) aus der Planung entfallen kann. Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung durch die geplanten Einfamilienhäuser können durch den Rückbau der Querriegel im Gebiet aus klimatischer Sicht kompensiert werden.

Begründung:

Entlang der Vieselbachaue besteht ein Kalt- und Frischluftabfluss, der relevant für die ländlich geprägten Ortsteile (Hochstedt und Vieselbach) ist. Der Geltungsbereich liegt deshalb im Norden in der Klimaschutzzone 1. Ordnung und im Süden in der Übergangszone mit eingeschränkter Belüftungsfunktion. Die Belüftung ist eingeschränkt durch die derzeit vorhandene Bebauungsstruktur (Gebäuderiegel), die mit der Planung aufgelöst werden sollte.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auch wenn es, wie in der Stellungnahme festgestellt aus klimatischer Sicht wünschenswert wäre, den querriegelartigen Gebäudeflügel auf der Grundfläche eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des Kloostergutes nicht wieder zu errichten, widerspricht das den Forderungen des Denkmalschutzes zum Erhalt und Wiederaufbau der Kubaturen des ehemaligen Kloostergutes als einziges in seinen Grundmauern erhaltenes Kloostergut der Stadt Erfurt.

Eine Verschlechterung der klimatischen Situation ist zudem durch die Neuerrichtung des Querriegels nicht zu erwarten, da das betreffende Nebengebäude (Scheune) zwar ruinös, in seiner Kubatur aber noch vorhanden ist. Der Verbesserung der Situation dient zusätzlich der Abriss des derzeit westlich direkt an das ehemalige Kloostergut angebaute eingeschossige ehemalige LPG-Stallgebäude mit einer Firsthöhe von ca. 4 Meter über Gelände, welches bis auf 4 Meter an den Vieselbach heranreicht und damit die gesamte östliche Aue als Querriegel sperrt.

Die Versiegelung durch das vorhandene ehemalige LPG-Stallgebäude und die Ruine des nördlich des ehemaligen Kloostergutes befindlichen ehemaligen LPG-Stallgebäudes in der östlichen Vieselbachaue beträgt ca. 915 m². Beide Flächen werden entsiegelt. Die geplanten 8 Einfamilienhäuser werden insgesamt eine Grundfläche zwischen 800 und 960 m² haben, so dass allein durch den Abbruch und die vollständige Entsiegelung der Flächen mit den ehemaligen LPG-Stallgebäuden in der östlichen Vieselbachaue der Neubau der 8 Einfamilienhäuser kompensiert werden kann.

Punkt 6

Untere Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Geltungsbereichs ist folgende altlastenverdächtige Fläche erfasst:



Altstandort

| THALIS-Kennziffer | von | bis | Nutzung |
|-------------------|-----|------|---|
| 10309 | | 1990 | LPG Vieselbach Schweinestall und andere Nebengebäude |

Gutachten zur historischen Recherche bzw. orientierenden Untersuchung liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Künftige Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sind durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterialist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen erheblichem Bodenbelastungsverdacht und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

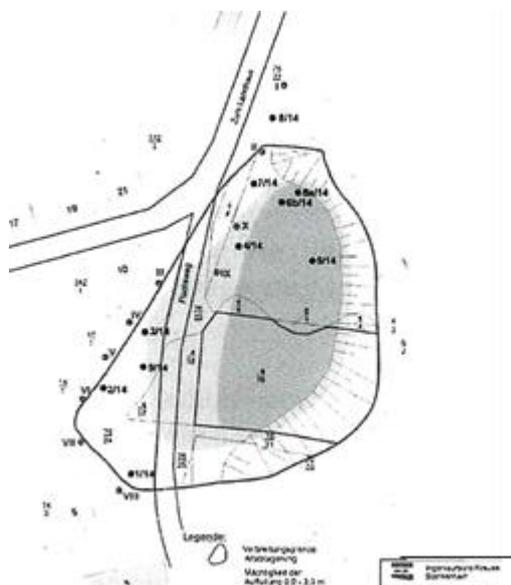
Die Altlastenverdachtsfläche wurde in die Planzeichnung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 übernommen. Ebenso wurden die Erläuterungen dazu in die Begründung übernommen. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Kenntnis übergeben.

Punkt 7

Untere Bodenschutzbehörde

Außerhalb des Geltungsbereichs, westlich des Vieselbachs befindet sich die Altdeponie

| THALIS-Kennziffer | von | bis | Nutzung |
|-------------------|-----|-----|----------------------|
| 09495 | | | Altdeponie Hochstedt |



Diese Deponie wurde im Jahr 2014 altlastenfachlich untersucht/bewertet.
 /1/ Bericht zur Historischen Erkundung und Orientierende Untersuchung der Altdeponie in Erfurt Hochstedt vom 08.12.2014, erstellt vom Ingenieurbüro Krause

Im Ergebnis wurden die Lage und Auffüllmächtigkeit dokumentiert. Der Gutachter schätzte ein, dass sich generell keine Gefährdung von Schutzgütern ableiten lassen. Er empfahl, die Fläche einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Bei einer geplanten Nutzungsänderung der Fläche ist eine entsprechende Bearbeitung/Bewertung erforderlich.

Für den Geltungsbereich des VB-Planes ergeben sich hinsichtlich der Deponie keine Forderungen.

Abwägung
 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Punkt 8

Untere Wasserbehörde

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine wasserrechtlichen Schutz- oder Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz oder die Trinkwassergewinnung. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Notwasserbrunnen der Stadt (Entfernung ca. 25 Meter).

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 9

Untere Wasserbehörde

Angrenzende Oberflächengewässer:

Die östliche Grenze des Planungsgebietes verläuft nahezu auf der Gewässertrasse des Vieselbachs, ein Gewässer II. Ordnung, welches den wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Thüringer Wassergesetzes in der aktuell gültigen Fassung unterliegt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem der Vorfluter 1 HOT.

Für die Gewässer und deren angrenzenden Bereiche gelten die Schutzbestimmungen, Nutzungsbeschränkungen und Genehmigungserfordernisse der vorgenannten Wassergesetze. Eine Bebauung der im Plangebiet liegenden Gewässerrandstreifen ist generell auszuschließen und der Erhalt der Ufervegetation sicherzustellen. Hierzu ist im Bebauungsplan eine klare Regelung zur Freihaltung des Gewässerrandstreifens vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Wie in der Stellungnahme ausgesagt, befand sich sowohl ein Abschnitt des Vieselbachs als auch der Gewässerrandstreifen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Information nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zwischenzeitlich gab es Änderungen im Kataster: Der Gewässerlauf des Vieselbachs, der sich im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 noch im Geltungsbereich befand, hat ein eigenes Flurstück. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich um dieses Flurstück eingekürzt. Da der Gewässerlauf des Vieselbachs für die weitere städtebauliche Planung nicht relevant ist.

Der Forderung in der Stellungnahme, die Baugrundstücke mindestens 10 Meter von der Böschungsoberkante des Vieselbachs abzurücken, wurde entsprochen: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass der 10 Meter-Bereich als Abstand zum Vieselbach eingehalten wird. Der 10 Meter-Bereich wurde zudem als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzt.

Punkt 10

Untere Wasserbehörde

Abwassertechnische Erschließung:

Aktuell erfolgt die Abwasserentsorgung im Ortsteil Hochstedt über ein Mischsystem, d. h. Schmutzwässer und Regenwasser werden in einem gemeinsamen Kanal als Mischwasser gesammelt und zur Kläranlage (in diesem Fall KA Wallichen) geführt. Aufgrund der begrenzten Behandlungskapazität der KA wird bei Starkregen ein Teil des Mischwassers mehr oder weniger unbehandelt in die Vorflut (in diesem Fall das Gewässer Vieselbach) abgegeben. Wasserrechtlich ist die Mischwassereinleitung nicht zu beanstanden, dennoch stellt sie eine zusätzliche hydraulische und stoffliche Belastung für das Gewässer dar. Der Mischwasserkanal (DN 700) befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes.

Durch den Anschluss weiterer Gebäude bzw. Flächen an die Mischwasserkanalisation erhöht sich die abzuleitende Menge und somit auch die an das Gewässer abgegebene Menge der Mischwassereinleitung.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Erfurt ist eine Umstellung des vorhandenen Mischsystems zwar nicht vorgesehen. Im Sinne des Gewässerschutzes ist das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vom Mischsystem abzukoppeln, dezentral zu bewirtschaften (versickern, verdunsten, speichern, verwenden) und den überschüssigen Anteil in das vorhandenen Gewässer ("Vieselbach") im westlichen Bereich des Plangebietes und "Vorfluter 1 HOT" im nördlichen Bereich) einzuleiten. Die sich im Rahmen der Neubebauung des Plangebietes ergebenden Ableitungen des Niederschlagswassers bedürfen der qualitativen und quantitativen Nachweisführung gemäß DWA M 153.

Die Ableitung des Niederschlagswassers sollte hierbei bevorzugt über offene Gräben/Mulden erfolgen, weil diese zur Versickerung, Verdunstung und Retention des Abflusses beitragen. Inwieweit das anfallende Schmutzwasser sowie verschmutztes Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 700, östlich und parallel zum Vieselbach) eingeleitet werden kann, ist vom Entwässerungsbetrieb zu prüfen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise betreffen nicht den Festsetzungsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern den Vorhaben- und Erschließungsplan. Hinsichtlich der Einleitung des Niederschlagswassers erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden. Es wurde ein innovatives Konzept zur Rückhaltung auf Retentionsdächern und gestalteten Freiflächen im Hof des Klostergutes, Verdunstung und Ableitung des Regenwassers über Entwässerungsmulden in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich entwickelt.

Die Ergebnisse sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie hinsichtlich von Flächenfestsetzungen und Einstellung in die Eingriffsausgleichsbilanz in den Grünordnungsplan eingeflossen. Daraus resultierende bebauungsplanrelevante Festsetzungen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 11

Untere Wasserbehörde

Starkregenvorsorge:

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit der Baugesetzänderung 2011 Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 5 BauGB). Neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind somit auch die Anpassung an Hochwasserereignisse, welche durch Starkregen verursacht werden können, zu berücksichtigen (vgl. § 1 Absatz 6 Nr. 12 BauGB). Zwar sind bislang keine Schäden durch Hochwasser und/oder Starkregen im Plangebiet aufgetreten. Dennoch ist gemäß "Kompass Naturgefahren" von einer mittleren bis hohen Gefährdung durch Starkregen auszugehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs bzw. des städtebaulichen Vertrags ist deshalb zu prüfen, inwieweit verbindliche Regelungen zur Starkregenvorsorge sowie bzgl. der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung getroffen werden können (z.B. Begrenzung der Versiegelung, offene Entwässerungsgräben und Mulden mit Rückhaltefunktion).

Mit Bezug auf den Festsetzungs- und Darstellungskatalog des BauGB (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB) sollten für den Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere folgende Punkte Beachtung finden:

1. Begrenzung der Versiegelung (§ 9 Abs. 1): Festsetzung von Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen, Festsetzung der Mindestmaße von Baugrundstücken.
2. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16): offenen Gräben und Mulden, Vorfluter.
3. Dezentrale Rückhaltesysteme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14-15): Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen sowie von Speichervolumen auf den Grundstücken. (Hinweis: Versickerungsmulden können ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung als Teilausgleich angerechnet werden!)

Abschließend noch der Hinweis, dass die DIN 1986-100 für Grundstücke > 800m² Grundfläche einen Überflutungsnachweis für ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von T = 30 Jahren (gegenüber einem Bemessungsregen mit einer Wiederkehrzeit von T = 5 Jahren) fordert. Der Nachweis sollte mindestens für das Grundstück auf der Fläche des ehemaligen Gutshofes geführt werden, ggf. auch für die angrenzenden Grundstücke.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise betreffen nicht den Festsetzungsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern den Vorhaben- und Erschließungsplan. Hinsichtlich der Starkregenvorsorge bzw. der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden. Es wurde ein innovatives Konzept zur Rückhaltung auf Retentionsdächern und gestalteten Freiflächen im Hof des Kloostergutes, Verdunstung und Ableitung des Regenwassers über Entwässerungsmulden in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich entwickelt.

Zur Sicherung der neuen Wohngebäude im westlichen Bereich (WA 2) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor Vernässung in nassen Jahren wurden geplante Geländehöhen festgesetzt.

Unabhängig davon wurde mit dem Vorhaben das Planungsziel verfolgt, die Versiegelung der Flächen gegenüber dem bisherigen Zustand, der durch verbliebene Fundamente und Stallbö-

den der ehemaligen LPG-Anlagen und des Kloostergutes gekennzeichnet ist, nicht zu erhöhen bzw. durch Retentionsflächen auszugleichen. Zur Ableitung des Regenwassers wurde für das Plangebiet ein innovatives Regenwasserkonzept P in Form von Retentionsflächen auf den begrünten Flachdächern auf der Tiefgarage in WA 1 und den Doppelgaragen der Einfamilienhausgrundstücke im WA 2, von offenen Entwässerungsmulden entlang der privaten Erschließungsflächen, teilversiegelten Flächen und gepflasterten Mulden im Hof des Kloostergutes entwickelt. Die Entwässerungsmulden bieten Verdunstungsmöglichkeiten und leiten das Regenwasser in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich. Es ist dabei geplant, dass durch die Nutzung von Retentions-Volumina zukünftig nicht mehr Regenwasser in den Vieselbach fließt als bisher.

Die Ergebnisse sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie hinsichtlich von Flächenfestsetzungen und Einstellung in die Eingriffsausgleichsbilanz in den Grünordnungsplan eingeflossen. Daraus resultierende bebauungsplanrelevante Festsetzungen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 12

Untere Abfallbehörde

Im Rahmen der innergemeindlichen Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung Erfurt gibt es seitens der unteren Abfallbehörde keine Einwände zum Vorentwurf für den vorhabenbezogenen B-Plan HOT729 "Wohnen am Kloostergut".

Weitergehender Hinweis in Wahrnehmung der Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers:

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

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

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 13 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Amt für Soziales | |
| mit Schreiben vom | 12.08.2020 | |

Punkt 1

Sonstige fachliche Information oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

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 und eine Nutzung der Flächen um die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kloostergutes zu befürworten. Auch wird die Schaffung des Brunnenplatzes als Begegnungsfläche zur Förderung des sozialen Austausches und der sozialen Teilhabe begrüßt. An dieser Stelle ist auf die Ergebnisse und Maßnahmen des Seniorenberichtes 2018 im Bereich Wohnen/öffentlicher Raum zu verweisen. Hierbei ist die tatsächliche Nutzung der Gemeinschaftsflächen von deren Gestaltung abhängig. Demgemäß ist auf eine geeignete Stadtmöblierung mit bspw. ganzjährig nutzbaren, barrierefreien Bänken zu achten. Auch sollten generationenübergreifende Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden, um die Aufenthaltsqualität und die gemeinschaftliche Nutzung des Plangebietes weiter zu erhöhen und so auch der Gefahr von Vereinsamungstendenzen entgegenzuwirken, zumal es sich bei dem Areallaut Vorhabenbeschreibung um das "Herzstück" des Ortes handelt. Gemäß des Erfurter Sozialindexes ist Hochstedt ein sozial stabiles Gebiet, allerdings mit einem vergleichsweise hohen und ansteigenden Durchschnittsalter (Erfurter Sozialstrukturatlas 2020). Die Fuß- und Radwegeverbindung zum Hochstedter Weiher sowie nach Vieselbach über die Erschließungsstraße und somit an weitere Möglichkeiten zur Nutzung des ÖPNV und Anbindung an die Kernstadt wird ebenfalls als grundsätzlich positiv erachtet und begrüßt.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Zustimmung zur Umnutzung der Flächen um die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kloostergutes als Wohngebäude wird zur Kenntnis genommen. Es ist Planungsziel, ein Teil der neuen Wohnungen altersgerecht und barrierearm zu realisieren, um eine generationsübergreifende Durchmischung der Bewohner des Kloostergutes zu begünstigen. Der Innenhof soll als halböffentliche Begegnungsstätte einladen.

Die Hinweise wurden somit in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 14 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz | |
| mit Schreiben vom | 14.08.2020 | |

Punkt 1

Es werden Bedenken geäußert. Nachstehend aufgeführte Maßnahmen werden als notwendig erachtet:

1. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen, insbesondere für den hinteren Teil des Klosterhofes.
2. Für die Nutzung der Planstraße als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen ist zwingend die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die Planstraße verfügt nicht über eine geeignete Wendestelle. Sollte die Planstraße als Durchfahrt zur Straße "Am Landhaus" vorgesehen werden, sind die Tragfähigkeit der vorhandenen Brücke und die Kurvenradien besonders zu beachten.
3. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen (in der jeweils gültigen Fassung) mindestens entsprechend der Straßen - Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.
4. Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach Straßen-Bauklasse VI Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine, Asphaltdecken oder Betondecken möglich. Die Ausführung von Schotterrasen (Einfachbauweise nach Abschnitt 5.5 der RStO 01) entspricht nicht der geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO 01.
5. Der Löschwassergrundsatz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu gewährleisten. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 48m³/h (für die EFH) und 96m³/h (Klosterhof) auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.
6. Es müssen Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) vorhanden sein oder eingerichtet werden. Die Planung ist mit einem Hydrantenabstand von max. 150 m auszuführen, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegtem Hydranten maximal 75 m beträgt. Innerhalb des Bauplangebietes sind derzeit keine Hydranten vorhanden, diese müssen entsprechend der Bebauung nachgerüstet werden.
7. 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.

Erläuterung

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

Die Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung übergeben.

In der Stellungnahme SWE-Wasser wurde ausgesagt, dass aus dem Leitungsnetz lediglich 61 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden können. Diese Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger ebenfalls übergeben.

Der Vorhabenträger war deshalb im Juni 2022 im Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz vorstellig, um den Sachverhalt zu besprechen. Im Ergebnis dieser Abstimmung wurden keine Einwände seitens des Amtes hinsichtlich der aus dem Leitungsnetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge geltend gemacht. Es verbleibt die Forderung nach den in der Stellungnahme unter Punkt 6 geforderten zusätzlichen Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN).

Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind dem entsprechend Hydranten vorzusehen.

Ein entsprechender Passus bezüglich der Errichtung des zusätzlichen Hydranten wird im Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 15 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Bauamt | |
| mit Schreiben vom | 20.08.2020 | |

Punkt 1

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die nachfolgenden Anregungen sind zu beachten. Im Übrigen sind die Hinweise und Anregungen unseres Amtes i. R. d. KSD Beteiligung zur DS 2009/19 vom 13.12.2020 beachtlich.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt, mit Ausnahme der Forderung nach Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine grundsätzlichen Bedenken gibt. Die Hinweise und Anregungen i. R. d. KSD Beteiligung zur DS 2009/19 vom 13.12.2020 wurden bereits im Rahmen der KSD-Beteiligung in die Abwägung eingestellt, mit Ausnahme der Forderung nach Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (vgl. Abwägung zu Punkt 1.3).

Punkt 1.1

Dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie den vorgelegten Planungsunterlagen zum Vorentwurf wird grundsätzlich unter Beachtung der nachfolgenden Anregungen und Hinweise zugestimmt.

Abwägungsergebnis:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

Es bestehen seitens des Bauamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Punkt 1.2.

In der Drucksache sind der sich in Aufstellung befindliche einfache Bebauungsplan ILV696 sowie auch angrenzend die Erhaltungssatzung EH014 zu erwähnen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Es handelt sich hierbei um einen Schreibfehler (Ilversgehofen ILV696 und die EH014 Magdeburger Allee).

Punkt 1.3.

Folgende *Anregungen* bitten wir in der weiteren Bearbeitung zu beachten:

- Die geplante Erschließungsstraße ist als öffentliche Straße festzusetzen (im Lageplan/Grundriss auch als Privatstraße bezeichnet). Eine private Straße zur Erschließung von 8 Baugrundstücken wird abgelehnt.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt (nachträglich) nicht gefolgt (aufgrund der sich in der nachfolgenden Erschließungsplanung ergebenden Problematiken, u. a. Regenwasserableitung).

Erläuterung:

Im Lageplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die Erschließungsstraße ohne weitere Angabe (öffentlich / privat) dargestellt. In der Vorhabenbeschreibung wurde die Angabe Privatstraße vorgesehen. Im Hinblick auf die ausreichende Erschließung des Gebietes, insbesondere für Feuerwehr und Hausmüllentsorgung sind die Dimensionen der Planstraße abzu prüfen. Ungeachtet dessen wird die Thematik der Widmung der Straße bzw. der Festsetzung einer öffentlichen Straße im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt, dies betrifft gleichfalls die Zufahrt des Wohnhauses Zum Landhaus 20 über die Brücke des Vieselbachs.

Punkt 1.4.

Folgende *Hinweise* ergehen für die Erarbeitung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Durch das Plangebiet verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal. Dieser ist in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Entwässerung zu sichern.
- An das Plangebiet bzw. in diesem beinhaltet ist ein dichter Baumbestand. Dieser könnte bereits Wald nach dem Waldgesetz sein. Der zuständige Forstbetrieb ist entsprechend vor Weiterbearbeitung einzubeziehen. Vor allem im nördlichen Plangebiet kann es dadurch zu erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Lage und Größe von Bauflächen kommen.
- Folgender Stellplatzschlüssel ist anzuwenden: 1,2 Stpl je Wohneinheit < 100 m² Wohnfläche; 1,5 Stellplätze je Wohneinheit > 100 m² Wohnfläche; 2 Stellplätze je Einfamilienhaus
- Hinsichtlich der Stellung der Gebäude, unter Beachtung der ggf. notwendigen Abstandsflächen, sind entsprechende Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Die Baufelder sind ausreichend zu bemaßen. Die Baufelder sind zu bezeichnen und deren Bezeichnungen in alle Ansichten des Vorhabens zu übertragen.
- Im Vorhabenplan sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz die notwendige Umfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr darzustellen (insbesondere im Bereich Gutshof). Notwendige Zufahrten zum Gutshof müssen in ausreichender Durchfahrthöhe und –breite vorgesehen werden.
- Für die vom Vorhabenträger im Antrag angegebenen Flurstücke liegen keine Baulasteintragungen vor.

Eine weitergehende Prüfung ist aufgrund des Planstandes nicht möglich. Dies erfolgt zum Entwurf des VBP.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Erläuterung:

Die Punkte werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Punkt 1.5.

Durch die Planung ist das Hochstädter Gut des ehemaligen Erfurter Petersklosters unmittelbar betroffen. Das Gut hatte sich ab 1143 in Klosterbesitz befunden, bis es 1803 zu einem Kammergut umgewandelt wurde. Die Anlage steht seit ca. 25 Jahren leer und es wurden nur am Haupthaus notwendige Sicherungsarbeiten ausgeführt. Die An- und Nebengebäude sind zwischenzeitlich fast vollständig verfallen.

Erhalten ist letztlich das 1739 errichtete stattliche Herrenhaus – ein langgestreckter, zweigeschossiger Bau mit massivem Erdgeschoss in Bruchstein und Obergeschoss in Fachwerk, mit Krüppelwalmdach sowie integrierter großer Durchfahrt. Dort befinden sich im Scheitelstein die Aufschrift "1739" sowie links und rechts zwei aufwändige Wappensteine: ein Bischofswappen und das Wappen des Erfurter Petersklosters.

Die innere Raumaufteilung ist weitgehend erhalten, desgleichen eine breite barocke Holzterrasse, einzelne bauzeitliche Stuckdecken sowie Dielenböden und historische Türen und Fenster einschließlich ihrer Beschläge.

Das Gut ist eingetragenes Kulturdenkmal und eines der ganz wenigen dieser Anlagen, die sich in dieser baulichen Qualität und Ausstattung im Erfurter Stadtgebiet erhalten haben.

Der zur Entscheidung vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan war mit den Denkmalbehörden vorab abgestimmt und wird daher auch unterstützt. Die annähernde Wiederherstellung der bestehenden Bebauungsstruktur des Gutes sowie die Einbindung des Herrenhauses in die geplante Bebauung sind hierfür ein wesentlicher Gesichtspunkt. Die Erhaltung des Herrenhauses sowie seine denkmalgerechte Instandsetzung sind Bedingungen für diese Zusage.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Erläuterung:

Die Punkte werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Punkt 1.6.

Hinzuweisen ist weiterhin, dass sich die Neubebauung in der unmittelbaren Umgebung dieses Baudenkmals befindet. Damit unterliegen Dach- und Fassadengestaltung der Neubauten gleichfalls der denkmalschutzrechtlichen Beurteilung und Erlaubnis.

Unter dem Gesichtspunkt der Archäologie ist folgendes zu berücksichtigen:

Das Kloostergut befindet sich im historischen Ortskern von Hochstedt und aus seinem Umfeld sind ur- und frühgeschichtliche Funde bekannt.

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:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefun-

de zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung 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 Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

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

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Erläuterung:

Der Hinweis wird in das weitere Bauleitplanverfahren eingestellt.

Punkt 2

Durch die Planung ist das Hochstädter Gut des ehemaligen Erfurter Petersklosters unmittelbar betroffen. Das Gut hatte sich ab 1143 in Klosterbesitz befunden, bis es 1803 zu einem Kammergut umgewandelt wurde. Die Anlage steht seit ca. 25 Jahren leer und es wurden nur am Haupthaus notwendige Sicherungsarbeiten ausgeführt. Die An- und Nebengebäude sind zwischenzeitlich fast vollständig verfallen.

Erhalten ist letztlich das 1739 errichtete stattliche Herrenhaus – ein langgestreckter, zweigeschossiger Bau mit massivem Erdgeschoss in Bruchstein und Obergeschoss in Fachwerk, mit Krüppelwalmdach sowie integrierter großer Durchfahrt. Dort befinden sich im Scheitelstein die Aufschrift "1739" sowie links und rechts zwei aufwändige Wappensteine: ein Bischofswappen und das Wappen des Erfurter Petersklosters.

Die innere Raumaufteilung ist weitgehend erhalten, desgleichen eine breite barocke Holztreppe, einzelne bauzeitliche Stuckdecken sowie Dielenböden und historische Türen und Fenster einschließlich ihrer Beschläge.

Das Gut ist eingetragenes Kulturdenkmal und eines der ganz wenigen dieser Anlagen, die sich in dieser baulichen Qualität und Ausstattung im Erfurter Stadtgebiet erhalten haben.

Der zur Entscheidung vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan war mit den Denkmalbehörden vorab abgestimmt und wird daher auch unterstützt. Die annähernde Wiederherstellung der bestehenden Bebauungsstruktur des Gutes sowie die Einbindung des Herrenhauses

in die geplante Bebauung sind hierfür ein wesentlicher Gesichtspunkt. Die Erhaltung des Herrenhauses sowie seine denkmalgerechte Instandsetzung sind Bedingungen für diese Zusage. Hinzuweisen ist weiterhin, dass sich die Neubebauung in der unmittelbaren Umgebung dieses Baudenkmals befindet. Damit unterliegen Dach- und Fassadengestaltung der Neubauten gleichfalls der denkmalschutzrechtlichen Beurteilung und Erlaubnis.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Kloostergut gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Kulturdenkmal nachrichtlich übernommen und in der Begründung die Bedeutung dieses Kulturdenkmals erläutert.

Zur Sicherstellung der annähernden Wiederherstellung der bestehenden Bebauungsstruktur des Gutes sowie der Einbindung des Herrenhauses in die geplante Bebauung sollen im Durchführungsvertrag Vereinbarungen zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Ein Durchführungsvertrag ist – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens - in Vorbereitung und wird vor Satzungsbeschluss im Stadtrat gebilligt.

Punkt 3

Unter dem Gesichtspunkt der Archäologie ist folgendes zu berücksichtigen:

Das Kloostergut befindet sich im historischen Ortskern von Hochstedt und aus seinem Umfeld sind ur- und frühgeschichtliche Funde bekannt.

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:

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.

Vorraussetzung 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 Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§13 Abs. 3, 14 Abs. 7 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

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

Rechtsgrundlage:

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 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 16 |
| im Verfahren | HOT729 "Wohnen am Kloostergut" (Vorentwurf) | |
| von | Entwässerungsbetrieb | |
| mit Schreiben vom | 10.08.2020 | |

Punkt 1

In der Drucksache 2009/19 (siehe Anlage 1) hat der Entwässerungsbetrieb (EEB) bereits die wichtigsten Grundvoraussetzungen zu einer möglichen Erschließung genannt. Vor allem wurde auf die Notwendigkeit einer entsprechenden Dienstbarkeit für den über das Plangebiet verlaufenden Hauptsammler 25 hingewiesen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Dienstbarkeit für den über das Plangebiet verlaufenden Hauptsammler 25 wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 übernommen.

Punkt 2

Die Erschließung des Gebietes hat im Trennverfahren, wenn erforderlich (z.B. bei stark verschmutzten Straßenoberflächen) in modifizierter Form, zu erfolgen. Es sollte versucht werden das Regenwasser soweit wie möglich auf dem zu erschließenden Gebiet zurück zu halten (z.B. über Wahl der Oberflächenbefestigung, Oberflächengestaltung bzw. -ableitung) bzw. zu versickern (Baugrundgutachten schränkt Versickerungsfähigkeit ein). Ist dies gänzlich nicht möglich, sind die Einleitmodalitäten für eine Einleitung in den Vieselbach mit der unteren Wasserbehörde zu klären und genehmigen zu lassen.

Vom Erschließungsträger ist ein Konzept/Erschließungsplan zur Schmutz- und Regenwasserentwässerung zu erarbeiten und der Wasserbehörde und dem EEB vorzulegen. Wird das eingereichte Konzept von beiden freigegeben, kann auf dessen Grundlage die Planung zur abwassertechnischen Erschließung weiterverfolgt werden.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung

Hinsichtlich der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden.

Es wurde ein innovatives Regenwasserkonzept für diesen Standort entwickelt:

Die Versiegelung wurde so gering wie möglich gehalten. Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser wurden die Forderungen der zuständigen Behörden eingehalten. Da keine Ableitung von Regenwasser in einen vorhandenen Sammler möglich ist, wurde das Entwässerungskonzept für dieses Plangebiet in Form von Retentionsflächen auf den begrünten Flachdächern auf der Tiefgarage in WA 1 und den Doppelgaragen/-carports der Einfamilienhausgrundstücke im WA 2, von offenen Entwässerungsmulden entlang der privaten Erschließungsflächen, teilversiegelten Flächen und gepflasterten Mulden im Hof des Klostergutes entwickelt.

Die Entwässerungsmulden bieten Verdunstungsmöglichkeiten und leiten das Regenwasser in den Vieselbach bzw. den östlich angrenzenden privaten Teich.

Die Ergebnisse sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie hinsichtlich von Flächenfestsetzungen und Einstellung in die Eingriffsausgleichsbilanz in den Grünordnungsplan eingeflossen. Daraus resultierende bebauungsplanrelevante Festsetzungen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3

Stellungnahme zur Drucksache 2009/19 (Anlage 1)

Hinweis auf den über das Plangebiet verlaufenden Abwasserhauptsammler, der dauerhaft für Betrieb und Unterhaltung zugänglich sein muss.

Hinweis auf den Vieselbach als Gewässer 2. Ordnung mit Bitte um Prüfung, ob die Kanaltrasse auch als Unterhaltungsweg des Gewässers genutzt werden kann.

Hinweis zur inneren abwassertechnischen Erschließung, die nach erster Einschätzung höhen-technisch möglich sein kann.

Hinweis, dass bei einem Trennsystem oder eingeschränktem Mischverfahren (nur Straßenoberflächenentwässerung) die Einbeziehung des Gewässers und die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken geprüft werden muss.

Abwägung

Die Hinweise in der Anlage der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise und Anregungen i. R. d. KSD Beteiligung zur DS 2009/19 vom 13.12.2020 wurden bereits im Rahmen der KSD-Beteiligung in die Abwägung eingestellt und in das weitere Bauleitplanverfahren eingestellt.