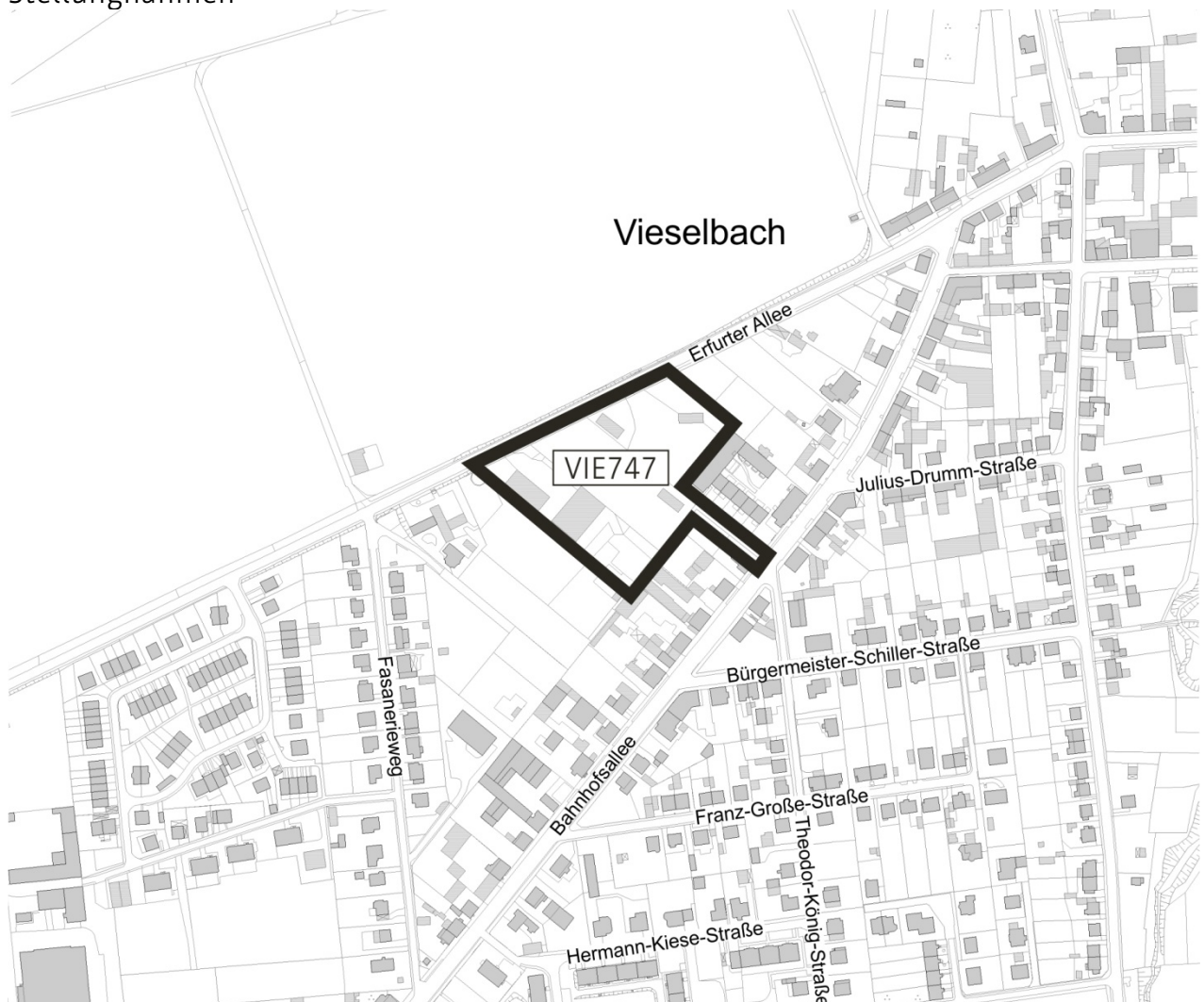


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747

## "Südlich der Erfurter Allee"

### Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen  
Stellungnahmen



## Impressum

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Bearbeiter**  
quaas-stadtplaner  
Marktstraße 14 (Hof)  
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Datum**  
03.08.2023

## 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 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.5 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

### **2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

# 1. Tabellarische Zusammenfassung

## 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 26.02.2021 und 26.10.2022 anhand der Planfassung vom 26.08.2022

| 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           | 50Hertz Transmission GmbH<br>TG Netzbetrieb<br>Heidestraße2<br>10557 Berlin  | 26.03.21<br>07.11.22                         | 26.03.21<br>10.11.22                         | x<br>x        |                              |                        |                             |
| B2           | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr<br>Fontainengraben 200<br>53123 Bonn                         | 08.03.21<br>23.11.22                         | 08.03.21<br>23.11.22                         | x<br>x        |                              |                        |                             |
| B3           | Eisenbahn-Bundesamt<br>Postfach 80 02 15<br>99028 Erfurt   | 12.03.21<br>16.11.22                         | 15.03.21<br>16.11.22                         | x<br>x        |                              |                        |                             |
| B4           | Erfurter Verkehrsbetriebe AG<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt   | 29.03.21<br>02.12.22                         | 01.04.21<br>08.12.22                         | x<br>x        |                              |                        |                             |
| B5           | IHK Erfurt<br>Arnstädter Straße 34<br>99096 Erfurt   | 25.03.21<br>09.12.22                         | 30.03.21<br>15.12.22                         | x<br>x        |                              |                        |                             |
| B6           | Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht<br>Postfach 80 02 15<br>99028 Erfurt  | 12.03.21<br>21.11.22                         | 23.03.21<br>24.11.22                         | x<br>x        |                              |                        |                             |
| B7a)<br>B7b) | SWE Netz GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt<br>- Gas<br><br>- Strom  | 25.03.21<br>17.11.22<br>24.03.21<br>25.11.22 | 30.03.21<br>30.11.22<br>30.03.21<br>30.11.22 |               |                              | x<br>x<br>x<br>x       |                             |
| B8           | SWE Service GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt   | 30.03.21<br>keine Äußerung                   | 30.03.21                                     |               |                              | x                      |                             |
| B9           | SWE Stadtwirtschaft GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt   | 06.04.21<br>keine Äußerung                   | 19.04.21                                     |               |                              | x                      |                             |
| B10          | Thüringer Energienetze GmbH & Co KG<br>Schwerborner Straße 30<br>99087 Erfurt  | 25.03.21<br>11.11.22                         | 25.03.21<br>15.11.22                         | x<br>x        |                              |                        |                             |
| B11          | Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport<br>Werner-Seelenbinder-Straße 7<br>99096 Erfurt  | 08.03.21<br>14.11.22                         | 15.03.21<br>18.11.22                         | x<br>x        |                              |                        |                             |
| B12          | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr<br>Europaplatz 3<br>99091 Erfurt   | 26.03.21<br>08.12.22                         | 26.03.21<br>12.12.22                         |               | x                            | x                      |                             |
| B13          | Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation<br>Katasterbereich Erfurt<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt               | 24.03.21<br>15.11.22                         | 25.03.21<br>18.11.22                         |               |                              | x<br>x                 |                             |
| B14          | Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Fachbereich Archäologische Denkmalpflege<br>Humboldtstraße 11<br>99423 Weimar | 18.03.21<br>10.11.22                         | 23.03.21<br>15.11.22                         |               | x<br>x                       |                        |                             |

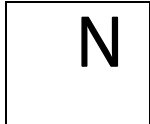
Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“

|     |   |                                       |                      |        |        |        |  |
|-----|---|---------------------------------------|----------------------|--------|--------|--------|--|
| B15 | Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege<br>Petersberg 12<br>99084 Erfurt             | 08.04.21<br>08.11.22                  | 13.04.21<br>11.11.22 |        | x<br>x |        |  |
| B16 | Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum<br>Zweigstelle Sömmerda<br>Uhlandstraße. 3<br>99610 Sömmerda                           | 09.03.21<br>11.11.22                  | 15.03.21<br>14.11.22 |        |        | x<br>x |  |
| B17 | Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz<br>Carl-August-Allee 8-10<br>99423 Weimar   | 07.04.21<br>02.12.22                  | 12.04.21<br>07.12.22 |        |        | x<br>x |  |
| B18 | Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz<br>Abteilung Arbeitsschutz<br>Regionalinspektion Mittelthüringen<br>Linderbacher Weg 30<br>99099 Erfurt | 28.03.21<br>06.02.23                  | 11.03.21<br>07.02.23 | x<br>x |        |        |  |
| B19 | Thüringer Landesverwaltungsamt<br>Postfach 22 49<br>99403 Weimar  | 07.04.21<br>05.12.22                  | 13.04.21<br>06.12.22 |        |        | x<br>x |  |
| B20 | ThüWa ThüringenWasser GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt  | 18.03.21<br>29.11.22                  | 30.03.21<br>30.11.22 |        |        | x<br>x |  |
| B21 | Bischöfliches Ordinariat<br>Bauamt<br>Herrmannsplatz 9<br>99084 Erfurt  | keine<br>Äußerung<br>07.12.22         | 07.12.22             |        | x      |        |  |
| B22 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben<br>Drosselbergstraße 2<br>99097 Erfurt   | keine<br>Äußerung<br>keine Äußerung   |                      |        |        |        |  |
| B23 | Deutsche Bahn AG<br>DB Immobilien<br>Region Südost<br>Tröndlingring 3<br>04105 Leipzig  | keine<br>Äußerung<br>keine Äußerungen |                      |        |        |        |  |
| B24 | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Postfach 90 01 02<br>99104 Erfurt  | keine<br>Äußerung<br>keine Äußerungen |                      |        |        |        |  |
| B25 | Kreiskirchenamt Erfurt<br>Schmidtstedter Straße 42<br>99084 Erfurt  | keine<br>Äußerung<br>keine Äußerung   |                      |        |        |        |  |
| B26 | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr<br>Region Mitte<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt   | keine<br>Äußerung<br>05.12.22         | 09.12.22             | 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 26.02.2021 und 26.10.2022 anhand der Planfassung vom 26.08.2022

| Reg. Nr. | Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG                             | Stellungnahme vom                | Eingang              | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|--|----------------------------------|----------------------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |  |                                  |                      |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| N1       | Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.<br>Thymianweg 25<br>07745 Jena                              | 08.04.21<br>09.12.22             | 08.04.21<br>13.12.22 |               |                              | x<br>z.T.              | z.T.                        |
| N2       | Arbeitskreis Heimische Orchideen e.V.<br>Auenstraße 31<br>99880 Mechterstädt                         | 06.04.21<br>keine Äußerung       | 06.04.21             | x             |                              |                        |                             |
| N3       | Landesanglerverband Thüringen e.V.<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                           | 14.04.21<br>24.11.22             | 14.04.21<br>25.11.22 |               |                              | x<br>x                 |                             |
| N4       | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald<br>Landesverband Thüringen e.V.<br>Lindenhof 3<br>99998 Mühlhausen | 01.04.21<br>08.12.22             | 01.04.21<br>08.12.22 | x<br>x        |                              |                        |                             |
| N5       | ThüringenForst<br>Forststraße 71<br>99097 Erfurt   | 17.03.21<br>08.11.22             | 22.03.21<br>11.11.22 | x<br>x        |                              |                        |                             |
| N6       | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.<br>Trommsdorffstraße 5<br>99084 Erfurt              | keine Äußerung<br>12.12.2022     | 12.12.22             |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| N7       | Grüne Liga e.V.<br>Landesvertretung Thüringen<br>Goetheplatz 9b<br>99423 Weimar                      | keine Äußerung<br>keine Äußerung |                      |               |                              |                        |                             |
| N8       | Kulturbund für Europa e.V.<br>Landesverband Thüringen<br>Bahnhofstraße 27<br>99084 Erfurt            | keine Äußerung<br>keine Äußerung |                      |               |                              |                        |                             |
| N9       | Landesjagdverband Thüringen e.V.<br>Franz-Hals-Straße 6c<br>99099 Erfurt                             | keine Äußerung<br>keine Äußerung |                      |               |                              |                        |                             |
| N10      | NABU Thüringen e.V.<br>Leutra 15<br>07751 Jena   | keine Äußerung<br>keine Äußerung |                      |               |                              |                        |                             |
| N11      | Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V.<br>Niederkrossen 27<br>07407 Uhlstädt-Kirchhasel   | keine Äußerung<br>keine Äußerung |                      |               |                              |                        |                             |

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

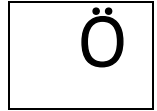
### 1.3 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen



Der Vorhabenträger wurde aufgrund von Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut beteiligt und hat sein Einverständnis zu den Änderungen/Ergänzungen erklärt.



## 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes wurde in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 anhand der Planfassung vom 26.08.2022 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

## 1.5 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.

Mit Schreiben vom 26.02.2021 und 26.10.2022 erfolgte eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB anhand der Planfassung vom 26.08.2022.

| Reg - Nr. | Stellungnahme von   | Stellungnahme vom           | Eingang              | nicht be-rührt | keine Einwände oder Hinwei-se | Einwände oder Hinweise |                             |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|           |   |                             |                      |                |                               | wurden be-rücksichtigt | wurden nicht berücksichtigt |
| 11        | Bauamt  | 31.03.21<br>08.12.22        | 01.04.21<br>20.12.22 |                |                               | x<br>x                 |                             |
| 12        | Tiefbau- und Verkehrsamt                                    | 31.03.21<br>06.12.22        | 23.04.21<br>27.01.22 |                | x                             | x                      | z.T.                        |
| 13        | Entwässerungsbetrieb Erfurt                                 | 08.04.21<br>keine Äuße-rung | 08.04.21             |                |                               | x                      |                             |
| 14        | Amt für Soziales  | 30.03.21<br>keine Äuße-rung | 01.04.21             | x              |                               |                        |                             |
| 15        | Umwelt- und Naturschutzamt                                  | 22.04.21<br>21.02.23        | 27.04.21<br>23.02.22 |                |                               | X<br>z.T.              | z.T.<br>z.T.                |
| 16        | Amt für Brandschutz, Rettungs-dienst und Katastrophenschutz | Keine Äuße-rung<br>06.12.22 | 07.12.22             |                |                               |                        |                             |

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

## 2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

**B**

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B1</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                         |           |
| <b>von</b>                                 | 50Hertz Transmission GmbH<br>Heidenstraße 2<br>10557 Berlin |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 26.03.21<br>07.11.22  |           |

**Stellungnahmen vom 26.03.2021 und 07.11.2022**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Im Plangebiet befinden sich keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B2</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |           |
| <b>von</b>                                 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr<br>Fontainengraben 200<br>53123 Bonn |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.03.21<br>23.11.22   |           |

**Stellungnahmen vom 08.03.2022 und 23.11.2022**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B3</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                      |           |
| <b>von</b>                                 | Eisenbahn-Bundesamt<br>Postfach 80 02 15<br>99028 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 12.03.21<br>16.11.22                                     |           |

**Stellungnahmen vom 12.03.2021 und 16.11.2022**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B4</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                  |           |
| <b>von</b>                                 | Erfurter Verkehrsbetriebe AG<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 29.03.21<br>02.12.22   |           |

Stellungnahmen vom 29.03.2021 und 02.12.2022

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.



|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B5</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                 |           |
| <b>von</b>                                 | IHK Erfurt<br>Arnstädter Straße 34<br>099096 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 25.03.21<br>09.12.22                                |           |

**Stellungnahmen vom 25.03.2021 und 09.12.2022**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B6</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"   |           |
| <b>von</b>                                 | Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht<br>Postfach 80 02 15<br>99028 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 12.03.21<br>21.11.22  |           |

**Stellungnahmen vom 12.03.2021 und 21.11.2022**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B7</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |           |
| <b>von</b>                                 | SWE Netz GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt<br>- Gas<br>- Strom      |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 25.03.21 <u>und</u> 17.11.2022 (Gas)<br>24.03.21 <u>und</u> 25.11.2022 (Strom) |           |

### Stellungnahme vom 25.03.2021

#### *Anlagenbestand Gas*

Keine Einwände. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Gasversorgung, sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

#### **Punkt 1**

Im angrenzenden Planungsbereich „Bahnhofsallee“ befinden sich Gasversorgungsanlagen des Unternehmens. Außerdem befindet sich eine weitere Gasversorgungsleitung im Bereich „Erfurter Allee“ im Rahmen des aktuell durchgeführten TVA-Komplexobjektes Nr.: 66-1241-99 im Bau. Bei den Gasversorgungsanlagen handelt es sich um Gasmitteldruckversorgungsleitungen (MD) 0 110 bzw. 0 160 PE-HO. Der Betriebsdruck beträgt 700 mbar. Bei Bedarf kann eine gas-technische Erschließung des Planvorhabens ausgehend von dem zukünftigen Gasleitungsbestand in der Erfurter Allee durchgeführt und eine Versorgung des Objektes mit Erdgas gewährleistet werden. In der Planungsphase ist deshalb bei Bedarf zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH eine entsprechende Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Für die notwendigen Gasversorgungsanlagen sind die entsprechenden Freihalttrassen und -flächen zu gewährleisten

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Kein Abwägungsbedarf.

#### **Punkt 2**

Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Deshalb sind die Gasleitungen durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen. Niveauveränderungen über unseren Leitungen sind unzulässig. Im Bereich von Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Stellungnahme vom 17.11.2022**

#### *Anlagenbestand Gas*

Im Bereich der Gasmitteldruckleitungen und Gashauanschlüsse ist nur Handschachtung zulässig. Im unmittelbaren Bereich der Gasleitung sind Bohr- und Rammverfahren nicht zulässig. Bei Näherungen zu Gasleitungen ist ein lichter Abstand von 0,6 m und bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,5 m einzuhalten. Eine Überbauung der Gasleitung, welche den Zugang und die Betriebssicherheit sowie Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Die Sicherheit der im Baufeld befindlichen Gasanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Stellungnahme vom 24.03.2021**

#### *Anlagenbestand Strom*

#### **Punkt 3**

Die Erfurter Allee wird seit 2020 in diesem Bereich erneuert. Es gibt zu beiden Ansiedlungen laufende vertragliche Beziehungen mit der SWE Netz GmbH. Im nördlichen Parkplatzbereich des Lebensmittelmarktes ist die Errichtung einer Trafostation geplant. Kabel in der Öffentlichkeit werden im Zuge des Komplexobjektes vorgesehen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die erforderliche Trafostation ein entsprechender Standort festgesetzt.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Service GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

#### **Punkt 4**

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.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

#### **Punkt 5**

Hinweis, dass sich auf dem Grundstück eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Stellungnahme vom 25.11.2022**

#### *Anlagenbestand Strom*

#### **Punkt 1**

Wesentliche Voraussetzungen für die stromtechnische Erschließung VIE747 wurden bereits als Mitwirkungshandlung im Komplexobjekt des TVA erledigt. Die Trafostation wurde im dafür vorgesehenen Bereich gestellt.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

#### **Begründung**

Die vorgebrachten Belange wurden bereits berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht notwendig.

## **Punkt 2**

Hinweise, dass Arbeiten im öffentlichen Bauraum in jedem Fall der Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt bedürfen und, dass die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern sind und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser nicht zugestimmt wird. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B8</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                      |           |
| <b>von</b>                                 | SWE Service GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 30.03.21   |           |

### **Punkt 1**

Hinweise zu beiliegenden Leitungsplänen, betreffend Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgungsnetz. Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Energie GmbH.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B9</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                              |           |
| <b>von</b>                                 | SWE Stadtwirtschaft GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 06.04.21   |           |

### **Punkt 1**

Für die Abfallentsorgung darf ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs.5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Abfallentsorgung des Wohnbauvorhabens erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10 m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen. Die Abfallentsorgung des Lebensmittelmarktes wird durch den Betrieb selbst übernommen. Dadurch entsteht keine Notwendigkeit für eine dortige Abfallentsorgung.

### **Punkt 2**

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.



### **Punkt 3**

Anhand der Planungsunterlagen ist nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden). Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Abfallentsorgung des Wohnbauvorhabens erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10 m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen.

Die den Lebensmittelmarkt betreffende Entsorgung wird betriebsintern durchgeführt, sodass keine Entsorgung durch die SWE Stadtwirtschaft GmbH erfolgen muss. Für die betriebseigene Anlieferung und Entsorgung ist der Lebensmittelmarkt über den Parkplatz mit den benötigten Transportwegen erschlossen.

### **Punkt 4**

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze für Glasverpackungen und Altpapier und neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant. Kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 5**

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

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

weise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren übergeben. Kein Abwägungsbedarf.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B10</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"   |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Energienetze GmbH & Co KG<br>Schwerborner Straße 30<br>99087 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 25.03.21<br>11.11.2022  |            |

**Stellungnahmen vom 25.03.2021 und 11.11.2022**

Keine Betroffenheit. In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B11</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"   |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport<br>Werner-Seelenbinder-Straße 7<br>99096 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.03.21<br>14.11.22  |            |

**Stellungnahmen vom 08.03.2021 und 14.11.22**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B12</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr<br>Postfach 90 04 54<br>99107 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 25.03.21<br>08.12.22   |            |

### Stellungnahmen vom 25.03.2021

Keine Einwände oder Hinweise zu der vorgesehenen Planung.

### Stellungnahme vom 08.12.2022

#### **Punkt 1**

Hinweis auf die nicht abgeschlossene Prüfung verschiedener Grundvermögen des Freistaates Thüringen. Das TLBV, Referat 27 prüft derzeit ausschließlich die Belange der Behördenstandorte im Siedlungsbereich, der Liegenschaften des Allgemeinen Grundvermögens und des Grundvermögens aus Fiskalerbschaften des Freistaates Thüringen.

Für dieses Grundvermögen werden keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge zum Beteiligungsvorgang vorgebracht.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B13</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation<br>Katasterbereich Erfurt<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 24.03.21<br>15.11.22   |            |

### Stellungnahmen vom 24.03.2021 und 15.11.2022

#### **Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, zur Bodenordnung und zu Festpunkten.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt.

#### **Punkt 2**

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

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B14</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Fachbereich Archäologische Denkmalpflege<br>Humboldtstraße 11<br>99423 Weimar |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.04.21<br>10.11.22   |            |

**Stellungnahmen vom 08.04.2021 und 10.11.2022**

Keine Einwände oder Hinweise zu der vorgesehenen Planung. Hinweise und Auflagen wurden bereits adäquat in die Planunterlagen aufgenommen.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B15</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"   |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege<br>Petersberg 12<br>99084 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.04.21<br>08.11.22  |            |

**Stellungnahmen vom 08.04.2021 und 08.11.2022**

Keine Einwände oder Hinweise zu der vorgesehenen Planung.



|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B16</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum<br>Zweigstelle Sömmerda<br>Uhlandstr. 3<br>99610 Sömmerda |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.04.21<br>11.11.22   |            |

### Stellungnahmen vom 08.04.2021 und 11.11.2022

Keine Einwände zu der vorgesehenen Planung.  
Folgende Hinweise:

#### **Punkt 1**

Auf Grund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, wird auf landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen, die bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

#### **Punkt 2**

Falls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant werden, wird gebeten, das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda frühzeitig zu beteiligen. Dabei ist es nach § 15 Abs.3 BNatSchG zu vermeiden, hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B17</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"   |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz<br>Carl-August-Allee 8-10<br>99423 Weimar |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 07.04.21<br>02.12.22  |            |

### Stellungnahmen vom 07.04.2021 und 02.12.2022

*Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege*  
Keine Betroffenheit, folgende Hinweise:

#### **Punkt 1**

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die untere Naturschutzbehörde wurde bereits zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss beteiligt.

*Belange der Wasserwirtschaft*

Keine Betroffenheit, folgende Hinweise:

#### **Punkt 2**

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, 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 gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

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

Keine Betroffenheit, folgende Hinweise:

### **Punkt 3**

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die untere Wasserbehörde wurde bereits zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss beteiligt. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

*Belange des Immissionsschutzes*

Keine Betroffenheit.

*Belange Abfallrechtliche Zulassungen (Abteilung 6) und Abfallrechtliche Überwachung (Abteilung 7)*

Keine Betroffenheit.

*Belange des Geologischen Landesdienstes und Bergbaus*

### **Punkt 4**

Hinweis: Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Rechtliche Grundlage ist das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben" (Geologiedatengesetz - GeoIDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Sachverhalt zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse wird entsprechend in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 2 vermerkt und ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Stellungnahme vom 07.04.2021**

#### *Belange der Immissionsüberwachung*

##### **Punkt 5**

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

##### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

##### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

##### **Punkt 6**

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

##### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

##### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose (Stand 24.03.2021, Titel: Schalltechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose: Neubau Lebensmittelmarkt Erfurter Allee in 99098 Erfurt-Vieselbach) erstellt. Für die Lüftungsanlagen des Lebensmittelmarktes sind in dem Gutachten maximale Lärmpegel festgesetzt, um die Einhaltung der vorgegebenen Lärmschutzwerte zu gewährleisten. Es bedarf ergänzend einer Einhausung des Anlieferungsgebietes, sodass keine immissionsrelevanten Anteile seitens der Verlade- und Betriebsgeräusche auftreten, sowie einer Einschränkung der Belieferungs- und Öffnungszeiten. Damit müssen bei den Reihenhäusern keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Des Weiteren gibt die Prognose Anforderungen zur Ausgestaltung des Vorhabens, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern. Die resultierenden Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose wird Anlage der Begründung.

##### **Punkt 7**

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

##### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise vermerkt.

### **Punkt 8**

Hinweis: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Punkt 9**

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 2 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

### *Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus*

### **Punkt 10**

Hinweis: Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BbergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

## **Punkt 11**

Hinweis: Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine Hinweise und Anregungen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der erstellte Umweltbericht wird Anlage der Begründung (GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22). Es besteht kein Abwägungsbedarf.

### **Stellungnahme vom 02.12.2022**

#### *Belange der Immissionsüberwachung*

Keine Bedenken.

#### *Belange Abfallrechtliche Überwachung*

Keine Bedenken

#### *Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung*

Keine Bedenken.

#### *Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung*

Keine Bedenken.

#### *Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz*

Keine Bedenken.

#### *Belange Geotopschutz*

Keine Betroffenheit.

#### *Belange Bergbau/Altbergbau*

Keine Betroffenheit.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B18</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"   |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz<br>Abteilung Arbeitsschutz<br>Regionalinspektion Mittelthüringen<br>Linderbacher Weg 30<br>99099 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 28.03.21<br>06.02.23  |            |

**Stellungnahmen vom 28.03.2021 und 06.02.23**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B19</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                              |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesverwaltungsamt<br>Postfach 22 49<br>99403 Weimar |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.04.21<br>05.12.22   |            |

### Stellungnahmen vom 08.04.2021

#### *Belange der Raumordnung*

##### **Punkt 1**

Gemäß der Begründung soll für den geplanten Lebensmittelmarkt, entsprechend den Steuerungsgrundsätzen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Wirkungsanalyse erstellt werden. Erst auf dieser Grundlage kann eine raumordnerische Bewertung der Planung erfolgen.

##### **Abwägung**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

##### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Wirkungsanalyse erstellt. Darin wird ausgesagt, dass das Vorhaben ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt kompatibel ist, da der zu prüfende Lebensmittelmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Zudem wird festgestellt, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient, da der zu erwartende Umsatz des Lebensmittelmarktes vollständig aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d.h. aus Vieselbach realisiert werden kann. Die Dimensionierung des Lebensmittelmarktes wird als „standortgerecht“ eingeschätzt. Dem Ansatz in dem Zentrenkonzept, dass ein Lebensmittelmarkt maximal 50 % der lokalen Kaufkraft abschöpfen sollte, kann das Vorhaben nicht entsprechen, da die Umsatzabschöpfung in Vieselbach bei rd. 71 % liegen wird. Dieser Wert ist allerdings aus gutachterlicher Sicht als unkritisch anzusehen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Analyse wird Anlage der Begründung.

#### *Beachtung des Entwicklungsgebots*

##### **Punkt 2**

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulicher Randlage eines Baugebietes mit gemischter Nutzung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vieselbach. Hinsichtlich der im vorliegenden Fall maßgeblichen Lage der gemischten Baufläche und der gegebenen Bestandsnutzung kann die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche hier grundsätzlich nur die Entwicklungsgrundlage für ein Mischgebiet (und nicht für ein Kern- oder Dorfgebiet) sein.

##### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.



## **Begründung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt und entspricht damit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebietskategorie. Das Vorhaben weist durch die geplanten Nutzungen sowie die umgebenden Bestandsnutzungen den Charakter eines Mischgebiets auf. Ein Sondergebiet ist nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festzusetzen, wenn großflächige Einzelhandelsbetriebe (als „großflächig“ gilt ein Betrieb, wenn eine Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> überschritten wird, vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005, somit gilt der geplante Lebensmittelmarkt als großflächig) sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. In der aufgestellten Wirkungsanalyse wird die Kompatibilität mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm und Regionalplans Mittelthüringen bestätigt. Der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und wertet durch die Revitalisierung der Flächen die städtebauliche Situation auf. Somit entspricht die Planung nicht den Kriterien eines Sondergebiets und die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt als Mischgebiet.

## **Punkt 3**

Aus einer gemischten Baufläche, die hier insoweit einem Mischgebiet entspricht, lässt sich in der Regel im Hinblick auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerte Vermutungsregel keine Festsetzung zugunsten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs entwickeln, soweit keine städtebauliche bzw. betriebliche Atypik vorliegt. Von einer entsprechenden Atypik ist in vorliegendem Fall nicht auszugehen (vgl. hierzu Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017).

Da der geplante Lebensmittelmarkt laut Vorhabenbeschreibung mit 1.137,08 qm eine Gesamtverkaufsfläche aufweist, die nicht erheblich über der Schwelle der Großflächigkeit (von 800 qm) liegt, ist im Hinblick auf den Konkretisierungsspielraum, der den Darstellungen des Flächennutzungsplans inhärent ist, im vorliegenden Fall wegen der gegebenen Verbrauchernähe und städtebaulich integrierten Lage gleichwohl davon auszugehen, dass für den Lebensmittelmarkt unter Einhaltung des Entwicklungsgebots Baurecht geschaffen werden kann. Den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Vor diesem Hintergrund können die in der Begründung, S. 6, Pkt. 1.4.2 enthaltenen Aussagen zur Übereinstimmung der Planung mit dem Flächennutzungsplan bestätigt werden. (Da es sich bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht um eine gewerbliche Nutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO handelt, wird gleichwohl empfohlen, den recht allgemein gehaltenen Begründungstext zu konkretisieren.)

## **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

## **Begründung**

Der erläuterte Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.

### *Weitere Hinweise zum Verfahren*

## **Punkt 4**

Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang ist in Hinblick auf die § 1 a Abs. 3 BauGB geltende, natur-

schutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung auch darzulegen, wo welche Maßnahmen realisiert werden sollen. Wegen der städtebaulich integrierten Lage wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen andernorts nach § 9 Abs. 1 a BauGB zuzuordnen und vom Vorhabenträger refinanzieren zu lassen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Mit dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Die Zuordnung der darin ermittelten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurde je nach Umfang der zu leistenden Maßnahmen festgesetzt. Der erstellte Umweltbericht ist Anlage der Begründung (GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22).

### **Punkt 5**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr ausgerichtet werden. Zur Stärkung der Verbrauchernähe sollte im Sinne dieser Belange auf die Sicherung einer attraktiven Fußwegeverbindung von den im Einzugsbereich vorhandenen wohngenutzten Bereichen zum geplanten Lebensmittelmarkt geachtet werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Bebauungsplan wird eine neue Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt. Diese verläuft zwischen Wohnbebauung und Lebensmittelmarkt von der Erfurter Allee bis zur Bahnhofsallee und ermöglicht einen Zugang zum Lebensmittelmarkt und den Reihenhäusern.

### **Punkt 6**

Dem Fernradweg Thüringer Städtekette sollte bei der Gestaltung, der von der Erfurter Allee erschlossenen Hauptzufahrt zum Lebensmittelmarkt, Beachtung geschenkt werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Verlauf des Fernradwegs befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch wird in der Planung darauf Bezug genommen. Durch die Schaffung der Wegeverbindung für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende zwischen Bahnhofsallee und Erfurter Allee wird die Anbindung an den Radfernweg für Bewohnerinnen und Bewohner in Vieselbach verbessert. Zudem werden auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes Fahrradabstellanlagen bereitgestellt. Auf der Parkplatz-Verkehrsfläche können Fahrradfahrende gleichberechtigt neben Autofahrenden und zu Fuß gehenden fahren. Der Radverkehr wird gegenüber dem Ein- und Ausfahrtsverkehr zum Verbrauchermarkt und der Wohnbebauung priorisiert.

## **Stellungnahme vom 05.12.2022**

### **Punkt 1**

### *Belange der Raumordnung*

Erläuterungen zu den Grundsätzen der Raumordnung. Das Vorhaben entspricht mit Wohnbauung und Lebensmittelmarkt den Grundsätzen des LEP. Keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Raumordnung. Somit sind keine Änderungen notwendig.

### **Punkt 2**

#### *Beachtung des Entwicklungsgebots*

Aus einer gemischten Baufläche, die hier insoweit einem Mischgebiet entspricht, lässt sich in der Regel im Hinblick auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerte Vermutungsregel keine Festsetzung zugunsten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs entwickeln, soweit keine städtebauliche bzw. betriebliche Atypik vorliegt.

Von einer betrieblichen Atypik kann in vorliegendem Fall nicht ausgegangen werden. Das großflächige zentrenrelevante Nahversorgungsangebot spricht für einen typischen Betrieb. Dies ergibt sich auch daraus, dass die geplante Geschossfläche mit ca. 1.638 qm die der Regelvermutung zu Grunde liegende Geschossfläche von 1.200 qm ebenfalls nicht unerheblich überschreitet. Das Verhältnis von geplanter Geschossfläche zur geplanten Verkaufsfläche entspricht somit dem Regelfall.

Auch die relativ hohe Anzahl von 71 Stellplätzen (vgl. textliche Festsetzung 14.1) spricht für einen typischen Betrieb. Das Stellplatzangebot liegt mit ca. 1 Stellplatz /16 qm Verkaufsfläche eher im oberen Bereich der für großflächige Einzelhandelsbetriebe geforderten Stellplätze.

In vorliegendem Fall kann jedoch von einer städtebaulichen Atypik ausgegangen werden. Dies ergibt sich aus Folgendem: Der in einer städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Lage geplante Lebensmittelmarkt wird als maßgeblicher Träger der lokalen Nahversorgung für Vieselbach fungieren - es handelt sich um das einzige größere Lebensmittelangebot im Ortsteil Vieselbach. Dabei liegt im fußläufig erreichbaren Umfeld, in dem knapp 1.800 Personen leben, ein relativ hohes Kaufkraftpotential vor. Durch sortimentsbezogene Festsetzungen und Regelungen zu Verkaufsflächenobergrenzen soll der Vorrang der Nahversorgung rechtlich sichergestellt werden. Den in der beigelegten Auswirkungsanalyse vom 23.02.2021, Pkt. 5.3.2 getroffenen Aussagen zur anzunehmenden städtebaulichen Atypik wird gefolgt.

Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang allerdings darauf hingewiesen, dass sich die städtebauliche Atypik im Rahmen der Wiederlegung der Vermutungsregel grundsätzlich in einem 1. Prüfschritt ergeben muss und nicht aus der (In einem 2. Schritt vorzunehmenden) Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall hergeleitet werden kann. An die Annahme der städtebaulichen Atypik sind insoweit hohe Anforderungen zu stellen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich die städtebauliche Atypik in erster Linie daraus, dass in dem Ortsteil Vieselbach erstmals ein Lebensmittelbetrieb in städtebaulich integrierter Lage mit einer relativ hohen Einwohnerdichte im fußläufigen Nahbereich zugelassen werden soll, sodass für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht mehr die (in nicht städtebaulich integrierten Lagen vorhandenen) Märkte im übrigen Stadtgebiet aufgesucht werden müssen. Der im Ortsteil Vieselbach geplante Markt wird voraussichtlich einen relativ

hohen Marktanteil von bis zu 43% aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet generieren (vgl. hierzu Auswirkungsanalyse, S. 23, 26).

Vor dem Hintergrund, dass der geplante großflächige Lebensmittelmarkt entgegen der in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Regelvermutung wegen der hier vorliegenden atypischen städtebaulichen Situation auch in einem Mischgebiet zulässig ist, verstößt der o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB: Die beabsichtigte Baurechtschaffung des Marktes und der beiden Reihenhäuser für eine Wohnnutzung kann aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickelt werden. In der Begründung, Pkt. 3.1, S. 7 und 16 sollten die hier vorliegenden besonderen Gründe zur angenommenen städtebaulichen Atypik, infolge der von der Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot auszugehen ist, deutlicher zum Ausdruck kommen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Begründung wurde unter Punkt 1.4.2 auf S. 7 und Punkt 3.1 auf S. 16 hinsichtlich der Thematik ergänzt, sodass die Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot und der vorliegenden städtebaulichen Atypik deutlicher zum Ausdruck kommen.

### **Punkt 2**

#### *Hinweise zur Festsetzung des Mischgebietes*

Nach der BauNVO ist es nicht möglich für Mischgebiete vorhabenbezogene Zweckbestimmungen (MI 1 „Lebensmittelmarkt“ bzw. MI 2 „Reihenhäuser“) festzulegen, wie nach den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 vorgesehen. Die Zweckbestimmung eines Mischgebietes wird in § 6 Abs. 1 BauNVO abschließend vorgegeben. Auch gibt es keine Ermächtigungsgrundlage in der BauNVO, zur vorhabenkonkreten Festsetzung von Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen für großflächige Lebensmittelmärkte.

Mischgebiete können zudem nach § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO nur unter Wahrung der in § 6 Abs. 1 BauNVO festgelegten Zweckbestimmung eingeschränkt werden. Die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 für das zeichnerisch festgesetzte Mischgebiet sind nicht möglich.

Da die o.g. vorhabenkonkreten Vorgaben hier allerdings städtebaulich erforderlich sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den planungsrechtlichen Geboten zu entsprechen<sup>\*\*</sup>, sollte der o.g. Konflikt dadurch behoben werden, dass für die Baugebiete 1 und 2 ausschließlich vorhabenkonkrete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB getroffen werden.

Alternativ kommt die Festsetzung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ und eines kleinen WA-Gebietes in Verbindung mit einer Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB in Betracht, vgl. hierzu auch Hinweis 3b) unten.

Von der zeichnerischen und textlichen Festsetzung eines Mischgebietes sollte in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedenfalls abgesehen werden. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen 1.1 - 1.3 sind zu überarbeiten. Die Bezugnahmen auf die Gebiete „MI 1“ und „MI 2“ in den weiteren textlichen Festsetzungen sind zu korrigieren (vgl. z.B. textliche Festsetzung 10.2). Die Begründungsaussagen sind entsprechend anzupassen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Von den Zweckbestimmung „Mischgebiet“ mit den Gebietsbezeichnungen „MI\_1: Lebensmittelmarkt“ und „MI\_2: Reihenhäuser“ wird abgesehen. Da im Bereich eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Absatz 1 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 BauGB) ist und statt eines Baugebiets nach der BauNVO ein „Baugebiet“ auch mit genauer Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen werden kann, werden die Bezeichnungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen diesbezüglich überarbeitet. Die Gebiete verbleiben in ihrem räumlichen Ausmaß in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in ihrer Art bestehen. Die Bezeichnungen werden zu „BG1: Lebensmittelmarkt“ und „BG2: Reihenhäuser“ geändert.

### **Punkt 3**

#### *Hinweise zu den Festsetzungen im Übrigen*

Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen sind nur rechtseindeutig, wenn die Bezugspunkte rechtseindeutig bestimmt werden (vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO). In der textlichen Festsetzung 2.2 fehlt es an der Bestimmung des unteren Bezugspunktes.

Im Hinblick auf das relativ ebene Gelände im Plangebiet empfehlen wir, als unteren Bezugspunkt für die Teilgebiete 1 und 2 eine NHN-Höhe anzugeben.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die textliche Festsetzung wurde hinsichtlich der konkreten Höhenangabe in m ü. NHN sowie der Lage des jeweiligen Bezugspunktes in den Baugebieten ergänzt, sodass eine eindeutige Bestimmung möglich ist.

### **Punkt 4**

Nach den Angaben des Vorhaben- und Erschließungsplans dient die mit dem Planzeichen „G+F+L“ bezeichnete Fläche auch der Erschließung der beiden geplanten Reihenhäuser und nicht nur der Zufahrt zum benachbarten Bauvorhaben auf dem Flurstück 527/4. Im Hinblick auf die voraussichtliche spätere Grundstücksparzellierung und Eigentumbildung sollte die textliche Festsetzung 7.1 insofern entsprechend ergänzt werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die textliche Festsetzung 7.1 wird um das Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger für das Baugebiet BG2: Reihenhäuser ergänzt, sodass diese inkludiert sind und auch bei perspektivischen Parzellentrennungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte besitzen.

### **Punkt 5**

Die textliche Festsetzung 8.2, Satz 2 stellt keine konstitutive Festsetzung dar. Auf das entsprechende Prüferfordernis im Planvollzug kann in dem Teil C hingewiesen werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die textliche Festsetzung 8.2, Satz 2, wird unter Teil C. Hinweise, Punkt 4 „Schallschutz“ ergänzt.

### **Punkt 6**

Die Regelung zu einer „LKW-Ladezone“ in der textlichen Festsetzung 8.3 ist nur rechtseindeutig, wenn sie zeichnerisch festgesetzt und in der textlichen Festsetzung auf diese zeichnerische Festsetzung Bezug genommen wird. Aus der Angabe „im östlichen Anlagenbereich des Vollsortimenters“ in Pkt. 8.3 kann nicht rechtseindeutig ermittelt werden, welche Anlagenteile der festgelegten Schallschutzanforderung genügen müssen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

In der Planzeichnung wird die LKW-Ladezone zeichnerisch ergänzt.

### **Punkt 7**

#### *Weitere Hinweise*

In der Planunterlage sollte die Lesbarkeit der Angaben zu den Flurstücksnummern und -grenzen verbessert werden, um der Anforderung nach § 1 Abs. 2 PlanVO zu genügen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Flurstücksnummern und -linien sowie die Flurnummern und -linien werden durch Schriftgröße und Liniendicke für eine bessere Lesbarkeit angepasst.

### **Punkt 8**

In der Begründung, Pkt. 3.1, S. 7 und 16 sollten die hier vorliegenden besonderen Gründe zur angenommenen städtebaulichen Atypik deutlicher zum Ausdruck kommen.

Unabhängig von dem Erfordernis, die städtebauliche Atypik konkreter zu rechtfertigen weisen wir darauf hin, dass die in der Begründung, S. 16 enthaltene Darlegung, die Festsetzung eines Sondergebietes für einen nicht unter der Regelvermutung fallenden Markt sei ausgeschlossen, nicht nachvollzogen werden kann.

Selbstverständlich kann hier auch ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ nach § 11 Abs. Ermächtigungsgrundlage sind zulässig, wenn es sich um ein sich von den Baugebieten nach §§2-10 BauGB wesentlich unterscheidendes Gebiet handelt. Dies ist bei einem Sondergebiet, in dem ausschließlich ein Lebensmittelmarkt zulässig ist, der Fall.

Die Vorschrift § 11 Abs. 3 BauNVO stellt gegenüber der Ermächtigungsgrundlage nach § 11 Abs. 1 BauNVO eine Zulässigkeitsvorschrift auf Vorhabenebene mit mittelbarer Auswirkung für die Planungsebene dar: Da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- oder Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig sind, ist die Festsetzung anderer Baugebiete zugunsten von Einzelhandelsvorhaben, die der Regelvermutung entsprechen, aus Gründen der fehlenden Vollziehbarkeit nicht erforderlich.

Der Festsetzung eines Sondergebietes für einen nicht unter die Regelvermutung fallenden Einzelhandelsbetrieb steht die Vorschrift § 11 Abs. 3 BauNVO hingegen nicht entgegen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Begründung wurde unter Punkt 1.4.2 auf S. 7 und Punkt 3.1 auf S. 16 hinsichtlich der Thematik ergänzt, sodass die Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot und der vorliegenden städtebaulichen Atypik deutlicher zum Ausdruck kommen.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B20</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                |            |
| <b>von</b>                                 | ThüWa ThüringenWasser GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 18.03.21<br>29.11.22   |            |

### Stellungnahme vom 18.03.2021

#### **Punkt 1**

Das Bebauungsplangebiet kann prinzipiell trinkwasserseitig erschlossen werden. Die innere Erschließung - technische Lösungen und Verantwortlichkeiten - ist rechtzeitig vor geplantem Baubeginn durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Vorhabenträger zu regeln.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

#### **Punkt 2**

Weitere allgemeine Planungshinweise zu Trinkwasseranschlüssen, Wasserzählern, Gebäudeeinführungen, Anschlussgenehmigungsverfahren, Haustechnik, Abstand von Trinkwasserleitungen und Baumpflanzungen.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### Stellungnahme vom 29.11.2022

Die allgemeinen Planungshinweise der Stellungnahme vom 18.03.2021 sind weiterhin gültig.

#### **Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zur Trinkwasserversorgung. Der geplante Lebensmittelmarkt sowie die Reihenhäuser können grundsätzlich trinkwassertechnisch versorgt



werden. Die Hausanschlussleitungen können abzweigend vom Versorgungssystem in der Bahnhofsallee hergestellt werden.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

## **Punkt 2**

Allgemeine Hinweise zur Löschwasserbereitstellung. Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der ThüWa GmbH sind bei normalem Betriebszustand gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für den Grundschutz in Höhe von 80 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden verfügbar, Die Entnahme erfolgt i. d. R. über Unterflurhydranten. Diese Armaturen sind gemäß dem Technischen Regelwerk im Umkreis von 300 m angeordnet. 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,

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

## **Punkt 3**

### *Allgemeine Hinweise*

Weitere allgemeine Planungshinweise, bezüglich der Abstimmung der Planung, der Anzeigepflicht von Hausinstallationen, Wasserbehandlungsanlagen, Eigengewinnungsanlagen, Regenwassernutzungsanlagen, Druckerhöhungen oder Druckminderungen, über die Baumpflanzungen und der Terminvereinbarung bei Ortsterminen, zu den Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten, zur Untersagung von direktem Überbauen von Trinkwasserleitungen, zur Unterlassung von Arbeiten, welche den Wasserleitungsbestand gefährden, zu zu- und unzulässigen Bautätigkeiten im Bereich der Trinkwasseranlagen sowie bezüglich Seitengräben und Rigolen, zu Abstandsmaßen bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit den Trinkwasseranlagen, zu Überlagerungen von Wasserleitungen mit Abwasserkanälen sowie bezüglich der Zugänglichkeit zu Anlagen im Havariefall.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B26</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"   |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr<br>Region Mitte<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 05.12.22  |            |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

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



|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N1</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                     |           |
| <b>von</b>                                 | Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.<br>Thymianweg 25<br>07745 Jena |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.04.21<br>09.12.22  |           |

### Stellungnahme vom 08.04.2021

#### **Punkt 1**

Allgemeiner Hinweis zum sorgsamem Umgang mit Boden und Bäumen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VIE747 wurde ein Umweltbericht (GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22) erstellt, in dem Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt werden. Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Stellungnahme vom 09.12.2022

Befürwortung aus artenschutzrechtlicher Sicht durch Nachnutzung

#### **Punkt 1**

Hinweise zum sorgsamem Umgang mit bestehenden Bäumen und deren Bilanzierungen und Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen.

Hinterfragen der Bilanzierung: Aus Sicht der AG Artenschutz erscheint die Bilanzierung eher einseitig und für die Planungen geschönt. So erhalten die bestehenden Feldgehölze lediglich eine Bedeutungsstufe von 30, wobei die bestehenden Einzelbäume mit größeren Stammumfängen nicht einmal Erwähnung finden. Die neu anzupflanzenden Einzelbaume, welche teilweise in kleinen Inseln zwischen Verkehrswegen und Stellflächen geplant wurden, erhalten hingegen eine Bedeutungsstufe von 40. Dies erscheint aus ökologischer Sicht nicht ganz stimmig.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### **Begründung**

Der Umweltbericht wurde zu einem früheren Verfahrensstadium erstellt. Eine erneute Prüfung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr angesetzt werden, da Teile der Flächen als Zufahrt für die angrenzende Baustelle (4-Seiten-Hof) genutzt werden.

Nach Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Erfurt wurde die Bilanzierung nach örtlicher Begehung und Vermessung der Stammumfänge der bestehenden Gehölze erarbeitet. Grundlage hierfür ist die Erfurter Baumsatzung. Der Ausgleich der Bestandsbäume wird die bisherige Anzahl sowohl qualitativ als auch quantitativ übersteigen.

### **Punkt 2**

Das Dach des Lebensmittelhandels soll als Gründach angelegt werden. Hier sind zudem schräg aufgeständerte Photovoltaik-Module anzubringen, um nachhaltigen Strom aus Sonnenenergie gewinnen zu können ohne weitere Flächen durch Freiflächenanlagen überplanen zu müssen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Bauausführung wird beide Punkte, Ausbildung eines extensiven Gründachs und der Installation von Photovoltaik-Modulen, beinhalten. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen, die eine parallele Nutzung des Daches für Begrünung und Photovoltaik sicherstellen.

### **Punkt 3**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen ist die Außenbeleuchtung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und mit warm-weißen, nach unten gerichteten LEO- oder NA-Lampen zu realisieren. Die geplanten Reklameschilder sollten nicht beleuchtet werden. Auch ist auf eine Innenbeleuchtung des Einzelhandelsgebäudes außerhalb der Öffnungszeiten zu verzichten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Die Außenbeleuchtung wird den Anforderungen der Stadt Erfurt angepasst und außerhalb der Öffnungszeiten auf ein Mindestmaß herabgesetzt. Da auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs betriebsbedingt (Anlieferung, Reinigung etc.) Beleuchtung notwendig ist, kann dem Punkt des Verzichts auf Innenbeleuchtung nicht nachgekommen werden. Jedoch wird auch hier lediglich ein Mindestmaß an Beleuchtung eingesetzt. Auch müssen die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Brandschutzes eingehalten werden, die eine Notfallbeleuchtung sowie die Ausweisung von Notausgängen beinhalten.

### **Punkt 4**

Die Versiegelung ist generell so gering wie möglich zu halten und sollte vor allem auf den bereits durch Bebauung und Versiegelung überprägten Flächen stattfinden, während Aus-

gleichspflanzungen und Grünanlagen in den weniger befestigten Bereichen realisiert werden sollten. Es ist ernsthaft zu versuchen, die bestehenden Starkbäume zu erhalten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Um die Versiegelung möglichst zu reduzieren, wurden mehrere Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu gehören die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, textliche Festsetzung 9.5, das Gründach des Lebensmittelmarktes sowie textliche Festsetzung 6.2, dass PKW-Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Belag, wie Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen sind. Der Erhalt der Bestandsbäume ist aufgrund der Standorte nicht möglich. Der Erhalt des Bestandsbaumes an der Erfurter Allee kann aufgrund der benötigten Größe des Regenrückhaltebeckens nicht erhalten werden. Durch die Revitalisierung der vorhandenen Flächen in integrierter Lage kann eine zusätzliche Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

### **Punkt 5**

Für die Grünflächengestaltung sind standorttypische, heimische Pflanzen (v.a. Bäume und Sträucher) zu verwenden, die Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum bieten. Die vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen. Da die Kontrollen der Gebäude und Gehölze auf mögliche Fledermausquartiere und Vogelnistplätze im Jahr 2020 stattfanden, sind direkt vor der Baufeldfreimachung - welche nur zwischen Oktober und Februar stattfinden sollte - diese Untersuchungen durch kompetente Personen zu wiederholen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Der Bauungsplan setzt mit der textlicher Festsetzungen 9.7 und Punkt 3 der Hinweise fest, welche standorttypischen und heimischen Pflanzen für die Grünflächengestaltung zu nutzen sind sowie welche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind. Die Vorhabenträger haben sich gem. Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan zur Umsetzung aller getroffenen Festsetzungen verpflichtet.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>N2</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |           |
| <b>von</b>                                 | Arbeitskreis Heimische Orchideen e.V.<br>Auenstraße 31<br>99880 Mechterstädt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 06.04.21   |           |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.



|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>N3</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |           |
| <b>von</b>                                 | Landesanglerverband Thüringen e.V.<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 14.04.21<br>24.11.22   |           |

### Stellungnahme vom 14.04.2021

#### **Punkt 1**

Da auf der Vorhabenfläche einzelne Bäume vorhanden sind, müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen eingeplant werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VIE747 wurde ein Umweltbericht (GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22) erstellt, in dem Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt werden. Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Stellungnahme vom 24.11.2022

Keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

#### **Punkt 1**

Hinweise, dass keine besonders geschützten Biotop, besonders geschützten Tieren oder besonders geschützten Pflanzen durch die Bebauung gefährdet werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Belange der besonders geschützten Biotop, besonders geschützten Tieren und besonders geschützten Pflanzen werden bereits ausreichend berücksichtigt.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>N4</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"  |           |
| <b>von</b>                                 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald<br>Landesverband Thüringen e.V.<br>Lindenhof 3<br>99998 Mühlhausen |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 01.04.21<br>08.12.22   |           |

**Stellungnahmen vom 01.04.2021 und 08.12.2022**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>N5</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"              |           |
| <b>von</b>                                 | ThüringenForst<br>Forststraße 71<br>99097 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 17.03.21<br>08.11.22                             |           |

**Stellungnahmen vom 17.03.2021 und 08.11.2022**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N6</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"   |           |
| <b>von</b>                                 | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.<br>Trommsdorffstraße 5<br>99084 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 12.12.22  |           |

### Stellungnahme vom 12.12.2022

#### **Punkt 1**

Bislang ist im Bebauungsplan nicht ersichtlich, wie die Energieversorgung der Reihenhäuser und des Einkaufsmarktes erfolgen soll: wir fordern, dass auf den geeigneten Dachabschnitten neben der angedachten Begrünung Solarthermie- und PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden. Das beides, begrünte Dächer und PV-Anlagen, auf einem Dach integriert errichtet werden können, ist mittlerweile Stand der Technik und gewinnbringend zugunsten der „Sonnenenergieernte“ (s. <https://www.zinco.de/solar>). Wenn ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich und beabsichtigt ist, sollten nunmehr keine fossilen Brennstoffe zur Erzeugung von Wärme eingesetzt, zugelassen werden, sondern Erdwärmepumpen und BHKW-Lösungen böten sich als Erneuerbare Technologien an.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht möglich. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in beiden Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches generell zulässig. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf dem Dach des Lebensmittelmarktes sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die darunter die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt, sodass sowohl das Gründach sowie eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik möglich ist, ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme durch die PV-Anlagen zu haben. Auch für die Reihenhäuser ist die baurechtliche Möglichkeit für Photovoltaik gesichert und eine Umsetzung wird durch den Vorhabenträger angestrebt. Zudem ist vorgesehen, die Energiegewinnung der Reihenhäuser mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen.

#### **Punkt 2**

Bei der Auswahl der Baumaterialien ist eine Ausrichtung an den Maßstäben der „Erfurter Grünen Hausnummer“ wichtig. Diese sollten sich an der Gesamtenergiebilanz und der Umweltverträglichkeit orientieren, um den Schaden an der Umwelt so niedrig wie möglich zu halten.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Der Lebensmittelmarkt wird in Holzbauweise errichtet und verzichtet auf fossile Energien. Unterstützt wird die nachhaltige Bauweise durch das extensive Gründach, die Photovoltaik-

anlage auf dem Dach und der Fassadenbegrünung. Auch wird bei den anstehenden Tiefbauarbeiten darauf geachtet, vorhandenes Material aufzuarbeiten und weiterzuverwenden.

### **Punkt 3**

Um den Grünanteil weiter zu erhöhen, sollten außerdem vor allem am Nettomarkt geeignete Fassaden begrünt werden. Das schafft zudem zusätzliche Versteckmöglichkeiten und Nistplätze für Brutvögel.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Im Planungsgebiet werden insgesamt 54 Baumpflanzungen festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt ist an drei Seiten von Bäumen gesäumt. 21 Bäume stehen damit in direkter Nähe zur Fassade des Marktes. In Verbindung mit der Begrünung des Daches sowie der Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Textliche Festsetzungen 9.1 bis 9.7) werden bereits zahlreiche Versteck- und Nistmöglichkeiten für Brutvögel ermöglicht. Zusätzlich hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu einer Begrünung der Fassaden verpflichtet.

### **Punkt 4**

Bei den Neupflanzungen schlagen wir hitzeresistente und einheimische (insektenfördernde), Bäume vor zu pflanzen, die auch in Hinblick des Klimawandels nachhaltig erhalten werden können und zur Förderung der Artenvielfalt beitragen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Für Baumpflanzungen im Straßenraum ist, wie unter Punkt 9.7 festgesetzt, auf die Artenliste der Studie „Erfurter Stadtgrün im Klimawandel“ zurückzugreifen. Die Pflanzenliste ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **Punkt 5**

Für die Beleuchtung ist unbedingt der Einsatz energiesparender und insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik vorzuschreiben. Nur in den Bereichen, in denen eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Zuwegung der Häuser, Parkplatz während der Öffnungszeiten des Supermarktes) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste, reduzierte Lichtintensität und Lichtausstrahlung erfolgen. Begrünte Flächen (vor allem Südl. und östlich Supermarkt im Bereich der weiter unten benannten Fledermausersatzmaßnahmen) dürfen nicht mit Licht bestrahlt werden und müssen dunkel bleiben, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen als Lebensraum für nachtaktive Tiere nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Das Hinzuziehen eines Lichtplaners wird hierfür empfohlen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

In Teil C: Hinweise unter Punkt 3 ist folgende artenschutzrechtliche Maßnahme benannt: „V5: Zur Vermeidung des Anlockens von Insekten und die damit verbundene Störung der ökologischen Funktionen sowie der Vermeidung von Fallenwirkungen und des damit verbundenen er-

höhten Tötungsrisikos von Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel im Außen- gelände zu verwenden, d. h. LED < 2.200 Kelvin, zum Boden strahlend. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.“ Die Außenbeleuchtung wird den Anforderungen der Stadt Erfurt angepasst und außerhalb der Öffnungszeiten auf ein Mindestmaß herabgesetzt. Da auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs betriebsbedingt (Anlieferung, Reinigung etc.) Beleuchtung notwendig ist, kann dem Punkt des Verzichts auf Innenbeleuchtung nicht nachgekommen werden. Jedoch wird auch hier lediglich ein Mindestmaß an Beleuchtung eingesetzt. Auch müssen die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Brandschutzes eingehalten werden, die eine Notfallbeleuchtung sowie die Ausweisung von Notausgängen beinhalten.

## **Punkt 6**

In der saP und im GOP sind das Ausbringen von Ersatzmaßnahmen (CEF und Ausgleichsmaßnahmen) für Fledermäuse und Vögel benannt. Unserer Meinung kann mit den empfohlenen Maßnahmen im GOP nicht mit einem vergleichbaren Bestand der Tiergruppen wie vor den Maßnahmen gerechnet werden. Der Vierseitenhof auf dem Nachbargrundstück wurde bereits abgerissen (anderer BVP, Erfassungsergebnisse und vorgeschlagene / umzusetzende Ersatzmaßnahmen sind uns unbekannt), aber auch die Scheune auf diesem Grundstück. Es ist anzunehmen, dass beides mit einem deutlichen Struktur- und Quartierverlust für Fledermäuse und Gebäudebrütende Vogelarten einherging. Im Luftbild zu sehen wurde auch ein kleines Gebäude aus unverputzten Hohlblocksteinen bereits abgerissen (Abb. 2). Ein Ausgleich der eigentlich verloren gegangenen Strukturen/(potentielle) Quartierangebote ist durch 6 Fledermauskästen unserer Meinung nicht ausreichend gegeben. Auch wenn sich bei der Fassadenkontrolle keine Hinweise auf besetzte Fledermausquartiere ergeben haben sollen, sind die nachgewiesenen Fledermausarten bis auf den Großen Abendsegler typische Spaltenbewohnende Arten an Gebäuden. Es ist bekannt, dass Spaltenbewohnende Fledermausarten ihre Quartiere häufig wechseln und deshalb nur mit einer intensiven Suche (u.a. Endoskopische Spaltenkontrollen) eine Nutzung an Gebäuden nachgewiesen werden kann. Es sollten also in erster Linie Ersatzquartiere als CEF- und Ausgleichsmaßnahmen gewählt und ausgebracht werden, die den Ansprüchen dieser betroffenen Arten gerecht werden. Unverputzte Hohlblocksteinwände sind bekannte Quartiertypen (u.a. Klingelhöfer et al. 2022"), dieser Quartiertyp ist bereits mit den Bauvorhaben verloren gegangen (vgl. Abb. 1-3), eine genaue Analyse ist im Nachhinein nicht mehr möglich. Es muss demnach aber ein analoger (potentieller) Quartiertyp als CEF-/Ausgleichsmaßnahme entstehen. CEF-Maßnahmen müssen vor dem Bau geschaffen werden, das geht in diesem Fall nun nicht mehr. Möglich wäre jetzt die Errichtung einer unverputzten Hohlblocksteinwand (mind. 4m x 3m) an der südlichen Nettomarkt-Wand, wie in Klingelhöfer et al. 2022^ beschrieben. Die Errichtung muss Fledermausfachlich begleitet werden, damit ausreichende Spalten als Ersatz entstehen. Für den Fledermaus-schutz wäre dies ein bislang zwar noch ungewöhnlicher und neuer, aber wichtiger Schritt, um Spaltenbewohnende Arten, die diesen Quartiertyp bevorzugen, welcher jedoch immer mehr in den dörflichen Strukturen verloren geht, angemessene Ersatzquartiere für den Verlust zu schaffen. Die eigentlichen Kosten der Errichtung sollten sich im Vergleich zur Bausumme im Rahmen halten. Wichtig ist außerdem, dass an dieser Stelle dann keine Beleuchtung erfolgen darf.

## **Abwägung**

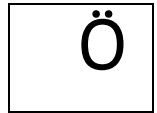
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Begründung**

Es wird vor Abriss und Gehölzrodung eine Begehung mit einem artenschutzrechtlichen Fachgutachter erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch über die Ausgleichsmaßnahmen (Quartierskästen) diskutiert und geeignete Standorten ausgewählt. Erst nach Untersuchung kann der entsprechende Typ der Ausgleichsmaßnahme bzw. des Ersatzquartiers klar definiert werden.

Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung





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



|  |                                     |           |
|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                                     | <b>11</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |           |
| <b>von</b>                                 | Bauamt                              |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 31.03.2021<br>08.12.2022            |           |

### **Stellungnahme vom 31.03.2021**

#### **Punkt 1**

Hinweis zum archäologischen Relevanzgebiet.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Der Sachverhalt zum archäologischen Relevanzgebiet wird in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise vermerkt und in die Begründung aufgenommen.

### **Stellungnahme vom 08.12.2022**

#### **Punkt 1**

V+E-Plan

Maßketten.im Bereich der Stellplätze Nahversorger sind zum Teil verschoben

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Position der verschobenen Maßketten im V+E-Plan wird korrigiert.

#### **Punkt 2**

Planzeichnung/V+E-Plan

Höhenbemaßung in den Ansichten West des Lebensmittelmarktes sind unterschiedlich (es gibt für den Lebensmittelmarkt verschiedene absolute Höhen +7,30 m /+7,14 m bzw. +7,20 /+6,81)

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Höhenbezeichnungen in der Ansicht werden angepasst. Korrekt sind die jeweils niedrigeren Werte, die auch auf dem Bebauungsplan abgebildet sind.

#### **Punkt 3**

Festsetzung 1.1

Die max. Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf 2 Kommastellen

angegeben; ganze Zahlen, die in der Summe die max. Verkaufsfläche angeben, wären sinnvoller.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die max. Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente werden auf ganze Zahlen gerundet.

#### **Punkt 4**

Festsetzung 1.3

Mit der Abwägung aus dem Schreiben des A61 vom 20. Juni 2022 zur Festsetzung 1.2 sind wir nicht einverstanden. Sexgewerbe ist auszuschließen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die textliche Festsetzung wird hinsichtlich der nicht zulässigen Nutzungen um Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe des Prostitutionsgewerbes ergänzt.

#### **Punkt 5**

Festsetzung 2.3

Überschreitung OK Gebäude durch techn. Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien-gilt für beide Baufelder; allerdings ist nicht verständlich, dass die getroffenen Abstandsregelungen zum First, Traufe bzw. zur Attika für Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung als auch für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien gelten. Für die Abstandsregelungen, soweit sie aus gestalterischer Sicht getroffen wurden, ist zu prüfen, ob diese unter der Rubrik bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltfestsetzungen) zu regeln sind, {siehe z.B. B-Plan SCH718).

Vorschlag zur Änderung der Festsetzung 2.3

"Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf in allen Baufeldern ausnahmsweise bis max. 0,50 m Höhe überschritten werden. Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m überschritten werden. Dabei müssen diese Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung mindestens 1,25 m von der seitlichen Außenkante des Daches und mindestens 1,00 m von der First-/Traufkante zurückgesetzt angeordnet werden."

oder

"Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf in allen Baufeldern ausnahmsweise bis max. 0,50 m Höhe überschritten werden. Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m überschritten werden. Dabei müssen die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung mindestens 1,25 m von der seitlichen Außenkante des Daches und mindestens 1,00 m von der First-/Traufkante zurückgesetzt angeordnet werden. Zu den Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung zählen die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien." (oder den Satz in die Begründung übernehmen)

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Festsetzung 2.3 wurde entsprechend geändert / ergänzt.

### **Punkt 6**

Festsetzung 3.3

Die Überschreitung der GRZ ist nur für MI 1 geregelt.

Eine Regelung zu MI 2 fehlt. Wenn keine Regelung erfolgt, ist auch hier eine Überschreitung durch Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Hier wäre zu überlegen, ob im Bereich der Reihenhäuser im MI eine GRZ (II) von max. 0,8 gewünscht ist.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Festsetzung wurde geändert / ergänzt. Die Festsetzung hat nun die Nummer 2.4.

### **Punkt 7**

Mit den in den Planunterlagen enthaltenen nachrichtlichen Übernahmen zu Kulturdenkmälern und Hinweisen zur Archäologie sind die denkmalpflegerischen Belange adäquat übernommen

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf.

|  |                                     |           |
|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                                     | <b>12</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |           |
| <b>von</b>                                 | Tiefbau- und Verkehrsamt            |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 31.03.2021<br>06.12.2022            |           |

### **Stellungnahme vom 31.03.2021**

*Verweis auf Stellungnahme vom 16.11.2020.*

Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind weiterhin gültig und im weiteren Verfahren zu beachten.

#### **Punkt 1**

Alle Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz, in diesem Falle die Erfurter Allee, sind gemäß dem geltenden Regelwerk so auszubilden, dass die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind ausreichend lange Fahrstreifen für die Linksabbiegeverkehre sowie komfortable Querungsmöglichkeiten für Rad Fahrende und zu Fuß Gehende einzuordnen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Anbindung wird gemäß dem geltenden Regelwerk ausgebildet. Dabei sind ausreichend lange Fahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger auf dem Vorhabengrundstück in die Erfurter Allee geplant.

#### **Punkt 2**

Es sind komfortable Querungsmöglichkeiten für Rad Fahrende und zu Fuß Gehende einzuordnen.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Verkehrsbereich der Erfurter Allee, und somit auch der Geh- bzw. Radweg, befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger als Grundlage für weitere Abstimmungen übergeben.

### **Punkt 3**

In der Konsequenz ist die Ein- und Ausfahrt zum Einkaufsmarkt so auszubilden, dass die Anbindung einer potenziellen Bebauung auf der Nordseite der Erfurter Allee bereits berücksichtigt wird.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

#### **Begründung**

Nach Kenntnisstand des Vorhabenträgers sind zum Zeitpunkt der Zwischenabwägung keine konkreten Planungen zum Bereich nördlich der Erfurter Allee bekannt, sodass bei der Planung darauf kein Bezug genommen werden kann. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger als Grundlage für weitere Abstimmungen übergeben.

### **Punkt 4**

Unter Berücksichtigung des aktuell erfolgenden Ausbaus der Erfurter Allee inklusive der Anlage eines straßenbegleitenden Rad-/ Gehweges, dessen Abschluss derzeit für Mitte 2021 avisiert ist, sind die Abstimmungen zur Anbindung der im B-Planverfahren enthaltenen Vorhaben so zu führen, dass die laufenden Erschließungsmaßnahmen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger als Grundlage für weitere Abstimmungen übergeben.

### **Punkt 5**

Weiterhin wird erneut darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt Karl-Marx-Straße/ Rathausstraße/ Brückenstraße/ Erfurter Allee hinsichtlich seiner Geometrie und der daraus resultierenden Sichtverhältnisse nicht unproblematisch ist. Eine relevante Zunahme der Kfz-Verkehrsbelastungen kann dieser Knoten in seinem derzeitigen Ausbaugrad nicht aufnehmen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Der genannte Knotenpunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Das Vorhaben schafft Rahmenbedingungen für eine Erreichbarkeit ohne PKW, indem vor dem Lebensmittelmarkt mindestens eine E-Ladesäule, 12 Fahrradbügel mit 24 Fahrradstellplätzen sowie eine barrierefreie, wohnortnahe Erschließung von der Bahnhofsallee und Erfurter Allee für zu Fuß Gehenden und Fahrradfahrende geplant ist. Der zusätzliche PKW-Verkehr soll damit auf

ein Minimum verringert und die Belastung des Knotenpunkts gemindert werden. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger als Grundlage für weitere Abstimmungen übergeben.

### **Punkt 6**

Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Es ist ein Schallschutzgutachten erforderlich. Dabei muss die Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht geplant oder erforderlich. Die Prognose wird Anlage der Begründung.

### **Punkt 7**

Hinsichtlich des aus dem Vorhaben resultierenden ruhenden Verkehrs ist dieser innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf der Anwohner und deren Besucher ausreichend Genüge getan wird. Eine Abstellung von Kfz des neuen Gebietes im vorhandenen öffentlichen Straßenraum kann nicht erfolgen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der ruhende Verkehr wird so geregelt, dass der Stellplatzbedarf der Anwohner und Besucher innerhalb des Gebietes gedeckt wird.

Im Entwicklungsbereich der Reihenhäuser werden 28 PKW-Stellplätze realisiert. 12 davon dienen der dringend benötigten Bedarfsdeckung im benachbarten Vorhaben „Vierseitenhof Bahnhofsallee 40“ während die weiteren 16 den 8 geplanten Reihenhäusern zur Verfügung stehen. Je Reihnhaus werden folglich 2 Stellplätze bereitgestellt.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen 71 PKW-Stellplätze davon mindestens ein Stellplatz mit E-Ladesäule.

### **Punkt 8**

Neben den Bedarfen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs muss auch die ÖPNV-Erreichbarkeit sowie die Erschließung durch den Radverkehr angemessen berücksichtigt werden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf den eigenen Grundstücken einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV zu bemessen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Busanbindung ist gegenwärtig durch die Buslinie 43, 52 und 252 in Richtung Erfurt, Niederzimmern und Mönchenholzhausen gewährleistet. Die Bushaltestelle "Brückenstraße" befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in östlicher Richtung. Der Bahnhof Vieselbach befindet sich in ca. 0,55 km Entfernung in südlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnan-schlüsse Richtung Weimar, Erfurt, Eisenach, Gera und Leipzig. Durch den geplanten Fuß- und Radweg kann dieser fußläufig gut erreicht werden.

Private Fahrräder der Hausbewohner können in den Vorgärten an speziell dafür installierten Anlagen oder aber im Inneren der Häuser selbst abgestellt werden. In beiden Fällen kann so eine schnelle Verfügbarkeit gewährleistet werden. Eine zentrale Unterbringung der Fahrräder ist aufgrund der fehlenden Fläche, der verringerten Sicherheit (Diebstahlschutz) und der erschweren Erreichbarkeit nicht vorgesehen. Im Bereich des Lebensmittelmarktes sind 12 Fahrradabstellmöglichkeiten (24 Stellplätze) geplant.

### **Punkt 9**

Es ist davon auszugehen, dass aus dem neuen Gebiet ein Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr (u.a. Schülerverkehr zur Grundschule Vieselbach) entsteht. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung angemessen zu würdigen. Ausgehend vom bestehenden Schulwegplan sind die Verkehrsanlagen so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wege entstehen. Die damit in Zusammenhang stehenden erforderlichen Maßnahmen, z.B. die Anlage neuer Rad-/Gehwegverbindungen und Querungsstellen, müssen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein. Die Verkehrsführung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Bebauungsplan wird eine mind. 3 Meter breite, barrierefreie öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt, die zwischen Wohnbebauung und Lebensmittelmarkt von der Erfurter Allee bis zur Bahnhofsallee verläuft und einen Zugang zu beiden Teilbereichen des Vorhabens ermöglicht.

### **Punkt 10**

Der 2. Rettungsweg ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen. Dementsprechend sind Feuerwehraufstellflächen auf den eigenen Grundstücken zu berücksichtigen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.



### **Begründung**

Der Fahrbereich in Form einer Stichstraße zu den PKW-Stellplätzen ist ca. 48 m lang und 6 m breit. Er kann daher als Feuerwehraufstellfläche für die Reihenhäuser im Inneren des Areals verwendet werden. Die Akzeptanz des Rückwärtsfahrens zum Verlassen des Gebietes kann in diesem Fall damit begründet werden, dass es sich um lediglich vier betroffene Reihenhäuser und eine Fahrstrecke von unter 50 m handelt. Die restlichen vier Reihenhäuser an der Erfurter Allee lassen sich über den öffentlichen Straßenraum, welcher als Aufstellfläche verwendet werden kann, von der Feuerwehr erreichen. Der zweite Rettungsweg kann über Handleitern an allen Reihenhäusern gewährleistet werden. Der Lebensmittelmarkt ist über den Parkplatz zu erreichen und bietet dort Stellfläche für die Feuerwehr.

### **Punkt 11**

Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr 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, ggf. muss eine entsprechende Wendeanlage eingeordnet werden. Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübernahmestellplätze) sind so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Abfallentsorgung des Wohnbauvorhabens erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10 m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen. Der Fahrbereich in Form einer Stichstraße ist ca. 48 m lang und 6 m breit und erschließt die Reihenhäuser, die nicht bereits von der Erfurter Allee anfahrbar sind. Die Stichstraße dient lediglich der Zufahrt zu den dort vorgesehenen PKW-Stellplätzen, sodass keine Wendeanlagen für größere Fahrzeuge notwendig sind.

Der Lebensmittelmarkt ist von der Erfurter Allee aus über den dazugehörigen Parkplatz erschlossen und ist für die betriebseigene Anlieferung und Entsorgung von Waren ausgelegt. Diese Erschließung ist auch durch anderen Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr nutzbar. Die Straßenbreite beträgt dabei je nach Abschnitt 7 bzw. 8 bzw. 6,5 Meter.

### **Punkt 12**

Ausgehend vom vorliegenden Planungsstand ist insbesondere kein Erfordernis erkennbar, die in Verbindung mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes und der geplanten Wohnbebauung vorgesehenen Verkehrsflächen künftig dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Diese Verkehrsflächen bleiben private Anlagenteile der Grundstückserschließung und sind im B-Plan als solche festzusetzen. Eine öffentliche Widmung der geplanten Wegeverbindung zwischen der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee ist vorstellbar insoweit diese hinsichtlich ihrer Verkehrsbedeutung eine Funktion als netzbildender öffentlicher Fuß- Radweg wahrnehmen soll.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorhabenträger die Anlage komplett zu seinen Lasten herstellt und inkl. der zugehörigen Flächen kostenfrei an die Stadt überträgt.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Verkehrsflächen bleiben private Anlagenteile der Grundstückerschließung. Eine öffentliche Widmung der Wegeverbindung zwischen der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee ist vorgesehen. Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung des Rad- und Gehweges und Übernahme der dadurch entstehenden Kosten.

### **Punkt 13**

Zur Verkehrsanlage gehörende Anlagenteile wie Straßenentwässerung und -beleuchtung sind dabei so herzustellen, dass sie unabhängig von den privaten Anlagenteilen auf den angrenzenden Grundstücken betrieben werden können. Sämtliche Planungen hierfür sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Stellungnahme vom 06.12.2021**

Keine ergänzenden Einwände oder Hinweise zu der vorgesehenen Planung.

|  |                                     |           |
|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                                     | <b>13</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |           |
| <b>von</b>                                 | Entwässerungsbetrieb Erfurt         |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.04.2021                          |           |

*Verweis auf Stellungnahmen vom 03.08.2020 und 13.11.2020.*

Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind weiterhin gültig und im weiteren Verfahren zu beachten.

### **Punkt 1**

Um die sichere Abwasserableitung nicht zu beeinträchtigen, ist bei Bauvorhaben, besonders bei städtebaulichen Erweiterungen und Verdichtungen darauf hinzuwirken, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes führt. Hierbei sind in erster Linie Maßnahmen im Sinne der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (wie Minimierung des Versiegelungsgrades, Gründächer, Versickerung u. a.) auszuschöpfen. Alternativ bzw. parallel zur schadlosen Regenwasserbeseitigung auf den Baugrundstücken wären technische Anlagen zur Regenrückhaltung im Rahmen der Erschließung bzw. der Grundstücksentwässerungsanlagen mit restriktiven Einleitbeschränkungen in das Kanalnetz, die im Einzelnen mit dem Entwässerungsbetrieb abgestimmt werden müssen, vorzusehen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Das Regen- und Grauwasser wird im Bereich der Reihenhäuser über Hausanschlüsse in Verteilungsleitungen gesammelt und im Zufahrtsbereich der PKW-Stellplätze in den Stauraumkanal (DN 1000) / die Rigole geleitet, welcher sich über die vollständige Länge des Fahrbereiches bis zum Vierseitenhof zieht. Das gesammelte Wasser wird schließlich über den Mischwasserkanal in der Erfurter Allee abgeleitet. Um dem klimatischen Aspekt der Regenwasserversickerung im Planungsgebiet zusätzlich verstärkt nachzukommen, ist geplant, auf den PKW-Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen zu arbeiten.

Für den Bereich „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Es wird eine Drosselung mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen, um die Belastung des Kanalnetzes zu minimieren. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist ein Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m<sup>3</sup> vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist ein weiteres Regenrückhaltebecken, das für das Dachwasser des Marktes vorgesehen ist. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öf-

fentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden. Auf dem Markt ist ein Gründach vorgesehen. Das Entwässerungskonzept wird Teil der Anlage der Begründung.

## **Punkt 2**

Für den Bereich der konzipierten Reihenhäuser ergibt sich die Frage, inwieweit die Erschließungsanlagen öffentlich werden und von der Stadt übernommen werden sollen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Grundsätzlich ist keine Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Erfurt geplant, sondern ein Verbleib dieser im Eigentum des Vorhabenträgers

## **Punkt 3**

Der Abwasseranschluss des NV-Marktes und der Wohnbebauung müssen separat erfolgen. Zwingende Randbedingungen für die Festlegung der Anschlusspunkte in der Erfurter Allee sind durch die Geländetopografie in Verbindung mit der Bestandshöhen des Abwasserkanals gegeben. Die Abwassererschließung ist bereits im Zuge der städtebaulichen Planung unter Beachtung der wesentlichen Randbedingungen zu klären und darzustellen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Abwasseranschlüsse für den Lebensmittelmarkt und die Wohnbebauung erfolgen separat. Die Abwassererschließung erfolgte im Zuge der städtebaulichen Planung. Im Bebauungsplan werden dazu entsprechende Festsetzungen zu Leitungsrechten und Flächen der Regenwasserrückhaltung getroffen.

## **Punkt 4**

Die "innere" Erschließung des Marktes ist als private Grundstücksentwässerungsanlage einzustufen. Die von der Grundstücksfläche des Marktes maximal zulässige Einleitmenge für Niederschlagswasser von 20 l/s ist durch nachzuweisende geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Für den Bereich „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist ein Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m<sup>3</sup> vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist ein weiteres Re-

genrückhaltebecken, dieses jedoch für das Dachwasser des Marktes vorgesehen. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden. Das Entwässerungskonzept wird Teil der Anlage der Begründung.

#### **Punkt 5**

Für die "innere Erschließung" (Verkehrs- und Abwassererschließungsanlagen) der Reihenhausbebauung ist zu regeln, inwieweit diese als öffentliche Anlagen von der Stadt zu übernehmen ist bzw. ob das nicht der Fall sein wird. Für den Abschluss eines städtebaulichen- und Durchführungsvertrages mit dem / den Vorhabenträger(n) muss die Abgrenzung klar definiert sein.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Grundsätzlich ist keine Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Erfurt geplant, sondern ein Verbleib dieser im Eigentum des Vorhabenträgers. Für den Übergang der inneren Erschließung in die Erfurter Allee kann unter Umständen ein Teilabschnitt abgetreten werden, in dem die Grauwasser- und Niederschlagswasserleitungen zusammenfließen. Diese Entscheidung wird im Laufe des weiteren Prozesses abgestimmt.

#### **Punkt 6**

Der Eigentümer des Flurstückes 527/2 mit der beabsichtigten Reihenhausbebauung bereitet derzeit die Umgestaltung des südlichen Grundstücksteiles vor (Bauantrag Bahnhofsallee 40 Az.: B 0107 / 2020-1). Die Abwassererschließung dieses Bauvorhabens, insbes. die Regenwasserableitung, muss auf Grund der gegebenen Randbedingungen ebenfalls in Richtung Erfurter Allee erfolgen. Nach den Abstimmungen mit den Bauherren ist entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 528/4 eine Trasse für Versorgungsleitungen vorgesehen. In diesem Bereich wird auch eine Regenwasserrückhalteanlage als Staukanal geplant. Für das derzeitige Grundstück 527/2 ist eine Begrenzung der Einleitmenge für Niederschlagswasser auf insgesamt maximal 20 l/s vorgegeben. Das von der beabsichtigten Reihenhausbebauung abzuleitende Regenwasser ist hier bereits rechnerisch berücksichtigt. Diese Gegebenheiten müssen bei der beantragten VE-Planung einbezogen werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die genannten Gegebenheiten werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden die Flächen für ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

|  |                                     |           |
|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                                     | <b>14</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |           |
| <b>von</b>                                 | Amt für Soziales                    |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 30.03.21                            |           |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|  |                                     |           |
|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                                     | <b>15</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |           |
| <b>von</b>                                 | Umwelt- und Naturschutzamt          |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.04.21<br>21.02.23                |           |

## Stellungnahme vom 22.04.21

### Untere Naturschutzbehörde

#### Punkt 1

Zur Konkretisierung der Begrünnungsaufgaben, Maßnahmen zum Erhalt/Schutz des Baumbestandes und der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ist nach § 4 Abs. 4 ThürNatG ein Grünordnungsplan zu erarbeiten. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichtes wird hingewiesen.

#### Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### Begründung

Im Planverfahren wurden die erforderlichen Unterlagen und Gutachten erstellt. Diese sind als Anhang zur Begründung einsehbar. Die Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen.

### Untere Immissionsschutzbehörde

#### Punkt 1

##### *Lärm*

In der weiteren Planung muss ein Schallgutachten auf Grundlage der TA Lärm beauftragt werden. Folgende Emittenten sind zu berücksichtigen:

- Kundenverkehr (Parken)
- Anlieferung
- Backshop
- technische Anlagen

#### Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### Begründung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose (Schalltechnische Untersuchung; Stand 24.03.2022) erstellt. Die vom Umwelt- und Naturschutzamt genannten Emittenten wurden vollumfänglich berücksichtigt.

#### Punkt 2

##### *Klimaökologie*

Aus stadtklimatischer Sicht stehen der Planung keine Belange entgegen. Der Geltungsbereich liegt in der Übergangszone. Auf diesen Flächen ist eine Bebauung und Versiegelung möglich.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Untere Bodenschutzbehörde**

### **Punkt 1**

Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten müssen durch einen Fachgutachter begleitet werden. Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gem. Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und eine ordnungsgemäße Entsorgung zuzuführen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Untere Wasserbehörde**

### **Punkt 1**

Die Hinweise der Stellungnahme der uWB vom 25.09 wurden unter Pkt. 2.3 der Begründung Vorentwurf mit Stand vom 03.11.202 (Anlage 3 der KSD-Vorlage), teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahme der uWB vom 10.11.2020 sowie die Stellungnahme aus dem Bereich "Strategische Umweltplanung und Nachhaltigkeitsmanagement" vom 12.11.2020 sind unberücksichtigt.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Eine Abwägung und Berücksichtigung der o.g. Stellungnahmen zur DS 1768/20 fand im Rahmen des Umlaufes im KSD statt. Die Hinweise aus den Stellungnahmen wurden beachtet, sind aber nur teilweise in bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten zugänglich.

### **Punkt 2**

Es ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass im Falle einer nicht ausreichend möglichen Ableitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal nicht nur eine rechtzeitige Abstimmung mit den beteiligten Behörden notwendig ist. Vielmehr sind in diesem Fall auch entsprechend frühzeitig die notwendigen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und Rückhaltung auf dem Baugrundstück im B-Plan vorzusehen.

Es bedarf einem Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes, welches die örtlichen Randbedingungen (u.a. die Hanglage des Grundstückes) sowie die Auswirkungen der angedachten Dachbegrünung im Bereich des Lebensmittelmarktes einschließt.

Im Hinblick auf den nachhaltigen Umgang mit Regenwasser laufen speziell die unter "2.3 Technische Erschließung" der Begründung gewählten Formulierungen den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zuwider. Denn grundsätzlich ist gemäß § 55 WHG die möglichst weitgehende Verwendung, Versickerung oder/und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort einer möglichen Ableitung vorzuziehen. Die anteilige, gedrosselte Ableitung in die Mischwasserkanalisation stellt demnach nur die letzte Möglichkeit einer zielführenden naturnahen Regenwasserbewirtschaftung dar.



Es wird daher als notwendig erachtet, dass ein naturnahes Regenwasserbewirtschaftungskonzept in die Planungsziele unter "2.1 Städtebauliches Konzept" mit aufgenommen wird.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Für den Bereich „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept (Ratisbona Handelssimmobilien, Stand 17.05.21) erstellt. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist ein Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m<sup>3</sup> vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist ein weiteres Regenrückhaltebecken, dieses jedoch für das Dachwasser des Marktes, vorgesehen. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden. Aufgrund der Boden- und Topografieverhältnisse vor Ort ist keine andere Möglichkeit der Entwässerung gegeben.

Durch die Dachbegrünung, die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze und die den Markt umgebenden Begrünungsmaßnahmen kann eine teilweise Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers gewährleistet werden.

### **Punkt 3**

Im Hinblick auf das benannte Planziel der "Sicherung der klimaangepassten Bebauung" ist die bisherige planerische Berücksichtigung noch nicht ausreichend. In der übergreifenden Betrachtung seitens der "Strategische Umweltplanung und Nachhaltigkeitsmanagement" ist es mit Blick auf die Energieversorgung problematisch, dass die Potentiale zur regenerativen Energiegewinnung, wie sie sich durch die möglichen Kombinationen aus Gründach und Solaranlage ergeben, nicht gehoben werden. Es sollte daher auch ein Energieversorgungskonzept ergänzend in die Planziele aufgenommen werden.

Die Aufnahme eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes sowie des Energieversorgungskonzeptes in die Planungsziele bildet die nötige Basis für eine Umsetzung der Verbindung von Nachhaltigkeit, klimaangepasster Bauweise sowie naturnaher Regenwasserbewirtschaftung im B-Plangebiet im Rahmen der nächsten Planungsschritte.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Ergebnisse der umfangreichen Voruntersuchungen und Gutachten sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik ist möglich. Ebenso die Etablierung entsprechender technischer Anlagen auf den Gebäuden der Wohnbebauung. Eine Anpassung der Planungsziele und ein Energieversorgungskonzept sind somit nicht nötig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können eine klimaangepasste Bebauung gewährleisten.

## Stellungnahme vom 22.04.21

### Punkt 1

Grünordnung; Die aktuelle Planung sieht im Bereich der Stellplatzflächen einen sehr geringen Begrünungsanteil vor. Dies führt perspektivisch zu einer erhöhten Überhitzung der Freiflächen in den Sommermonaten und zu einer reduzierten Eingrünung der Verkehrsflächen. Zur Optimierung der Freiflächenqualität wird gefordert, im Bereich der Stellplätze mindestens 4 weitere Bäume einzuordnen.

### Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

**Begründung**Die Platzierung der zu pflanzenden Bäume wurde mit der entsprechenden Stelle bei der Stadt Erfurt abgestimmt. Vorausgehend wurden alle zu pflanzenden Bäume außerhalb der Stellplatzanlage geplant. Durch die Rückmeldung der Stadt wurde dies angepasst und Bäume auch auf der Stellplatzanlage integriert. Durch die geforderte Stellplatzanzahl des dort zukünftig ansässigen Einzelhändlers und auch den Schwierigkeiten der Befahrbarkeit durch LKW ist es nicht möglich, weitere Bäume auf der Stellplatzanlage unterzubringen.

### Punkt 2

Vermeidungsgebot: Mit dem Bebauungsplan wurden eine Baumschutzprüfung sowie ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dennoch erfolgte keine ausreichende Konfliktanalyse zu Gehölzfällungen. So sind Fällungen in Bereichen geplant, die zukünftig als Grünflächen genutzt werden sollen. Unter Abgleich der Bestandskarte (GOP) und dem Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Gehölze im Zuge der Projektumsetzung nochmals auf ihren Erhalt zu prüfen (siehe beiliegende Karte):

- Nr. 4- Walnuss: innerhalb Grünfläche M4
- Nr. 5 - Kirsche: innerhalb Grünfläche M2
- Nr. 6 - Esche: innerhalb Grünfläche M4
- Nr. 7 - Holunder: innerhalb Grünfläche M4
- Nr. 17 - Esche: innerhalb Grünfläche M4
- Nr. 19 - Feldahorn: innerhalb Grünfläche M4/Regenrückhaltebecken
- Nr. 20- Holunder; innerhalb Grünfläche M4
- Nr. 21 - Holunder: innerhalb Grünfläche M4
- Feldgehölz zwischen Nr. 6 und Nr. 7: innerhalb Grünfläche M4

### Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### Begründung

Der Erhalt der Bestandsbäume ist aufgrund der Standorte und der Nähe zu geplanten baulichen Anlagen nicht möglich. Der Erhalt des Bestandsbaumes an der Erfurter Allee kann aufgrund der benötigten Größe des Regenrückhaltebeckens nicht erhalten werden.

### Punkt 3:

Folgender Ergänzungs-/ Korrekturbedarf besteht für den beiliegenden Umweltbericht: Grundsätzlich ist eine Rechtschreibprüfung erforderlich. Die Abbildung 2 ist veraltet und muss ausgetauscht werden. Das Entwässerungskonzept ist als zusätzliches Gutachten zu beachten und zu zitieren. Die Fassadenbegrünung ist in der Planung entfallen. Die folgenden Maßnahmen gemäß Bebauungsplan sind zu ergänzen:

- sämtliche zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen (bisher sind nur 11 Baumpflanzungen im Umweltbericht aufgeführt)

Regenrückhaltebecken (Festsetzung 6.1)

Begrünungsmaßnahmen M2 bis M4

Höhenbeschränkungen für Werbeanlagen (Festsetzung Nr. 11)

den "Wechselwirkungen" und dem "Wirkungsgefüge" sind entsprechende Maßnahmen zuzuordnen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### **Begründung**

Da der Umweltbericht zu einem früheren Stadium des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erstellt wurde, haben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen der Planung gem. den eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen ergeben. Mittlerweile werden zudem Teilbereiche als Baustellen-Zufahrt für das angrenzende Bauvorhaben (4-Seiten-Hof) genutzt. Alle Änderungen sind mit den entsprechenden Stellen bei der Stadt Erfurt abgestimmt und in den aktuellen Planungsunterlagen eingearbeitet worden. Auch entspricht der Durchführungsvertrag dem aktuellen Planungsstand. Eine erneute Überarbeitung des Umweltberichts wird aus diesem Grunde nicht erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu einer Fassadenbegrünung.

## **Stellungnahme vom 22.4.21 und 21.03.23**

### **Untere Abfallbehörde**

#### **Punkt 1**

Als weitergehenden Hinweis für die Wahrnehmung der Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers ist zu nennen, dass die Anforderungen der geltenden Abfallwirtschafts-satzung der Landeshauptstadt Erfurt (AbfWS) zur Durchführung der kommunalen Abfallent-sorgung im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen sind und die Umset-zung konkret nachzuweisen (Rechtsgrundlage § 10 AbfWS) ist.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>16</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                        |           |
| <b>von</b>                                 | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 06.12.2022   |           |

### Stellungnahme

aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den o.g. Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)
2. Errichtung von Löschwasserentnahmestellen als Unter - oder Überflurhydranten. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zu planen. Die ggf. hierfür erforderlichen Flächenbedarfe sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 75 m (Lauflinie) vom Zugang jedes Grundstückes/Gebäudezugang aus erreichbar sein.
4. Über diese Löschwasserentnahmestelle muss eine Mindestlöschwasserlieferung von 24 m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden.
5. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Stichstraße sind entsprechende Wendestellen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuplanen.
6. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

### Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

### Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde an den Vorhabenträger übergeben.