

Beschluss zur Drucksache Nr. 1664/23 der Sitzung des Stadtrates vom 13.12.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“ - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Genaue Fassung:

01

Die Abwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung-ThürKO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 - M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 21.08.2023 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3.2), als Satzung beschlossen.

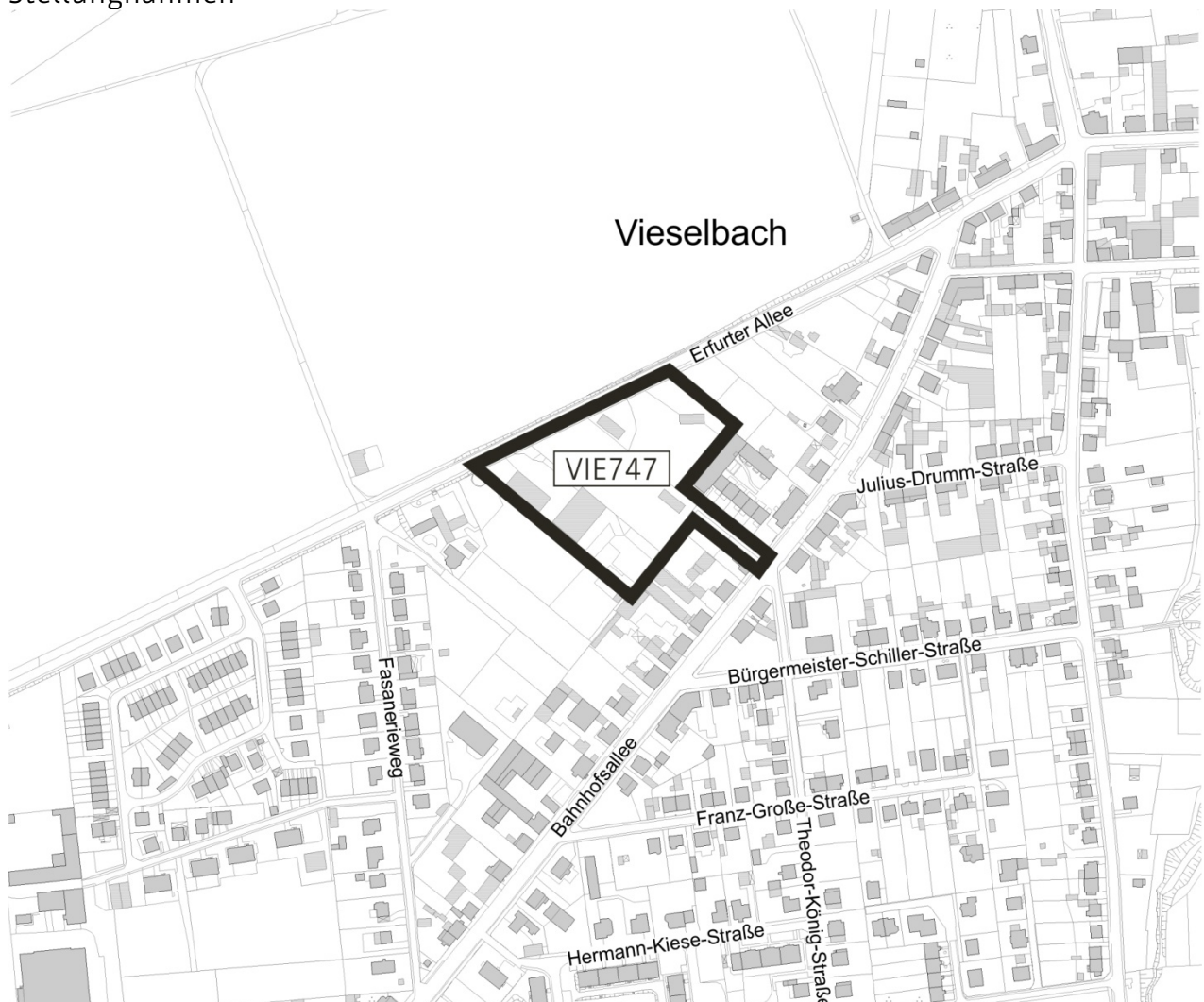
gez. i. V. Hofmann-Domke
Oberbürgermeister

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 TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin	26.03.21 07.11.22	26.03.21 10.11.22	x x			
B2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	08.03.21 23.11.22	08.03.21 23.11.22	x x			
B3	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 80 02 15 99028 Erfurt	12.03.21 16.11.22	15.03.21 16.11.22	x x			
B4	Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.03.21 02.12.22	01.04.21 08.12.22	x x			
B5	IHK Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	25.03.21 09.12.22	30.03.21 15.12.22	x x			
B6	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Postfach 80 02 15 99028 Erfurt	12.03.21 21.11.22	23.03.21 24.11.22	x x			
B7a) B7b)	SWE Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt - Gas - Strom	25.03.21 17.11.22 24.03.21 25.11.22	30.03.21 30.11.22 30.03.21 30.11.22			x x x x	
B8	SWE Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	30.03.21 keine Äußerung	30.03.21			x	
B9	SWE Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.04.21 keine Äußerung	19.04.21			x	
B10	Thüringer Energienetze GmbH & Co KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	25.03.21 11.11.22	25.03.21 15.11.22	x x			
B11	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	08.03.21 14.11.22	15.03.21 18.11.22	x x			
B12	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	26.03.21 08.12.22	26.03.21 12.12.22		x	x	
B13	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	24.03.21 15.11.22	25.03.21 18.11.22			x x	
B14	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar	18.03.21 10.11.22	23.03.21 15.11.22		x x		

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

N

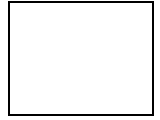
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 26.02.2021 und 26.10.2022 anhand der Planfassung vom 26.08.2022

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. Thymianweg 25 07745 Jena	08.04.21 09.12.22	08.04.21 13.12.22			x z.T.	z.T.
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	06.04.21 keine Äußerung	06.04.21	x			
N3	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.04.21 24.11.22	14.04.21 25.11.22			x x	
N4	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen	01.04.21 08.12.22	01.04.21 08.12.22	x x			
N5	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt	17.03.21 08.11.22	22.03.21 11.11.22	x x			
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung 12.12.2022	12.12.22			z.T.	z.T.
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	keine Äußerung keine Äußerung					
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung keine Äußerung					
N10	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	keine Äußerung keine Äußerung					
N11	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung keine Äußerung					

"x" = trifft zu

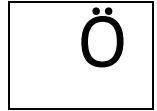
"z. T." = trifft teilweise zu

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 berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Bauamt	31.03.21 08.12.22	01.04.21 20.12.22			x x	
I2	Tiefbau- und Verkehrsamt	31.03.21 06.12.22	23.04.21 27.01.22		x	x	z.T.
I3	Entwässerungsbetrieb Erfurt	08.04.21 keine Äußerung	08.04.21			x	
I4	Amt für Soziales	30.03.21 keine Äußerung	01.04.21	x			
I5	Umwelt- und Naturschutzamt	22.04.21 21.02.23	27.04.21 23.02.22			X z.T.	z.T. z.T.
I6	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	Keine Äußerung 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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	26.03.21 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.

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

Stellungnahmen vom 08.03.2022 und 23.11.2022

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

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

Stellungnahmen vom 12.03.2021 und 16.11.2022

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.03.21 02.12.22	

Stellungnahmen vom 29.03.2021 und 02.12.2022

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	IHK Erfurt Arnstädter Straße 34 099096 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.03.21 09.12.22	

Stellungnahmen vom 25.03.2021 und 09.12.2022

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Postfach 80 02 15 99028 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.03.21 21.11.22	

Stellungnahmen vom 12.03.2021 und 21.11.2022

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	SWE Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	SWE Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Thüringer Energienetze GmbH & Co KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.03.21 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.

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

Stellungnahmen vom 08.03.2021 und 14.11.22

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Postfach 90 04 54 99107 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.03.21 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.03.21 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	08.04.21 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.

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

Stellungnahmen vom 08.04.2021 und 08.11.2022

Keine Einwände oder Hinweise zu der vorgesehenen Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstr. 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	08.04.21 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.

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

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

Stellungnahmen vom 28.03.2021 und 06.02.23

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 22 49 99403 Weimar	
mit Schreiben vom	08.04.21 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 800m² 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 Wohnbebauung 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, so dass 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“, 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 der 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 Eigentumsbildung 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.03.21 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 m³/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.

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

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	08.04.21 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
mit Schreiben vom	06.04.21	

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.04.21 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 Biotope, 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 Biotope, besonders geschützten Tieren und besonders geschützten Pflanzen werden bereits ausreichend berücksichtigt.

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

Stellungnahmen vom 01.04.2021 und 08.12.2022

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.03.21 08.11.22	

Stellungnahmen vom 17.03.2021 und 08.11.2022

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	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 Min-
destmaß 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 Ausgleichsmaß-
nahmen) 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 Ersatz-
maßnahmen sind uns unbekannt), aber auch die Scheune auf diesem Grundstück. Es ist anzu-
nehmen, dass beides mit einem deutlichen Struktur- und Quartierverlust für Fledermäuse und
Gebäudebrütende Vogelarten einherging. Im Luftbild zu sehen wurde auch ein kleines Ge-
bäude aus unverputzten Hohlblocksteinen bereits abgerissen (Abb. 2). Ein Ausgleich der ei-
gentlich verloren gegangenen Strukturen/(potentielle) Quartierangebote ist durch 6 Fleder-
mauskästen 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 Spalten-
bewohnende Arten an Gebäuden. Es ist bekannt, dass Spaltenbewohnende Fledermausarten
ihre Quartiere häufig wechseln und deshalb nur mit einer intensiven Suche (u.a. Endoskopi-
sche Spaltenkontrollen) eine Nutzung an Gebäuden nachgewiesen werden kann. Es sollten al-
so in erster Linie Ersatzquartiere als CEF- und Ausgleichsmaßnahmen gewählt und ausge-
bracht werden, die den Ansprüchen dieser betroffenen Arten gerecht werden. Unverputzte
Hohlblocksteinwände sind bekannte Quartiertypen (u.a. Klingelhöfer et al. 2022²), 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 (potentiell-
er) 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 Errich-
tung einer unverputzten Hohlblocksteinwand (mind. 4m x 3m) an der südlichen Nettomarkt-
Wand, wie in Klingelhöfer et al. 2022² 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.

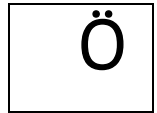
Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Es wird vor Abriss und Gehölzrodung eine Begehung mit einem artenschutzrechtlichen Fach-
gutachter 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.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	31.03.2021 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	31.03.2021 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 Reihenhaus 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 Entsorgungsfässer (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 Grundstückerschließung 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Entwässerungsbetrieb Erfurt	
mit Schreiben vom	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 m³ 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 m³ 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Amt für Soziales	
mit Schreiben vom	30.03.21	

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	22.04.21 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 m³ 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 Abfallentsorgung im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen sind und die Umsetzung konkret nachzuweisen (Rechtsgrundlage § 10 AbfWS) ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	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 Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/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 m³/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.

Teil A1: Planzeichnung, M 1:500

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 und § 12 BauGB, BauNVO u. PlanZV

Art der baulichen Nutzung

	BG1: Lebensmittelmarkt
	BG2: Reihenhäuser

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

GRZ > z.B. 0,6	Grundflächenzahl, Höchstmaß
OK _{max}	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern

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

	Baugrenze
---	-----------

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

	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg
---	--

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität (Trafo)
---	--

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
R1 / R2	Bezeichnung / Nummerierung Regenrückhaltebecken

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
z.B. M1	Nummerierung der gründerischen Festsetzungen
z.B. BG1	Bezeichnung des Baugebiets
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
STP	Zweckbestimmung: Stellplätze
F	Stellplätze für Fahrräder
BS	Flächen für Außenbestuhung des Backshops
EW	Flächen für die Abstellvorrichtung für Einkaufswagen
AB	Flächen für Abfallbehälter
W	Werbeplaton
LKW	LKW-Ladezone
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger des Baugebiets BG2: Reihenhäuser und Flurstücks 527/4 - Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger des Flurstücks 527/4
G + F + L	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Maßlinie, Maßzahl in Meter
ca 15,8	Höhenlage des geplanten Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfäche als Höhenpunkte in Meter o. NNH (§ 9 Abs. 3 BauGB)
* ca 216,0	

	Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude
	Bestandsgebäude Abbruch
	Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NNH

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB														
Nr.	Festsetzung	Ermächtigung												
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB												
1.1	Innerhalb des in der Planzeichnung als „BG1: Lebensmittelmarkt“ bezeichneten Baugebietes ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Gesamtverkaufsfäche von 1.138,00 m² mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 10. November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, mit folgender Flächenaufteilung zulässig: <u>Nahversorgungsrelevante Sortimente</u> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Schnittblumen</td> <td>max.</td> <td>3m²/VKF</td> </tr> <tr> <td>Drogenblumen</td> <td>max.</td> <td>151m²/VKF</td> </tr> <tr> <td>Gerätkäse</td> <td>max.</td> <td>108m²/VKF</td> </tr> <tr> <td>Nahrung- und Genussmittel</td> <td>max.</td> <td>772m²/VKF</td> </tr> </tbody> </table> <u>Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente</u> sind grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch eine VKF von 104m² nicht überschreiten.	Schnittblumen	max.	3m²/VKF	Drogenblumen	max.	151m²/VKF	Gerätkäse	max.	108m²/VKF	Nahrung- und Genussmittel	max.	772m²/VKF	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs.3 BauGB
Schnittblumen	max.	3m²/VKF												
Drogenblumen	max.	151m²/VKF												
Gerätkäse	max.	108m²/VKF												
Nahrung- und Genussmittel	max.	772m²/VKF												

Innerhalb des in der Planzeichnung als „B_{G2}: Reihenhäuser“ bezeichneten Baugebiets ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Untergeordnet können ausnahmsweise Räume für folgende Nutzungen zugelassen werden: - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwendungen zwecks kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: - die Grundflächenzahl (GRZ) - die maximale Gebäudeoberkante	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 3 BauNVO
Die maximale Oberkante Gebäude (OK_{max}) wird entsprechend der Planskizze als die höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils festgelegt. Bei Gebäuden mit nachschragig als OK_{max} Gebäudefläche über der Antika / Bruchkante Die Bezugshöhe für die festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung definierten Höhenzuspitzpunkte innerhalb des B_{G1}: Lebensmittelmärkte in der Mitte der nordwestlichen Gebäudekante von 203,10m i. NNH sowie innerhalb des B_{G2}: Reihenhäuser in der Mitte der nordöstlichen Gebäudekante des besaglichen Gebäudes von 201,0m. Ein Über- bzw. Unterschreitung der geplanten Geländehöhe ist bis zu 0,50m zulässig. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf in beiden Baugebieten 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 mindestens 1,25 m von der seitlichen Außenkante des Daches und mindestens 1,00 m von der First-/Traufkante zurückgesetzt sein. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in „B_{G1}: Lebensmittelmärkte“ durch die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In „B_{G2}: Reihenhäuser“ ist die Überschreitung der GRZ durch die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen Im BG2 ist ein Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20,00 m² je zugehöriger Wohnkategorie zulässig. Im BG2 ist ein Überschreiten der Baugrenze im Erdgeschoss durch Eingangsbauten in einer Breite von maximal 2,00 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gekennzeichnet Flächen für Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Spielplätze und Stellplätze für Fahrräder – diese sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garten- und Gerätehäuser sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einer max. Größe von 7,50 m² zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses Im BG1 sind innerhalb der zeichnerisch festgelegten Bereiche Regenrückhaltebecken herzustellen. Das Mindestvolumen beträgt für R1 20,00 m³ und für R2 51,00 m³.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m² zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag, wie Rasensplittengraster oder Rasengittersteinen, herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Innerhalb der Flächen G+F+L wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger des Baugebiets „B_{G2}: Reihenhäuser“ und des Flurstücks 52714 festgesetzt. Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen L wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger des Flurstücks 52714 festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen Die Fahrbahndecken der Fahrgassen zu den PKW-Stellplätzen sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächebelag auszuführen. Alle Anlagebereiche der Verkehrsbereiche sind nach dem Stand der Lärminderungs technik lärmarm auszubilden. Die Lkw-Ladезone im östlichen Anlagenbereich des Vollsortiments ist dreiseitig geschlossen mit Dach auszuführen. Die Bauteile müssen eine resultierende Schalldämmung von R w, res ≥ 25 dB aufweisen. Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmärktes sind auf die Zeit von 06:00 – 22:00 Uhr zu beschränken. Die Anlieferung des Lebensmittelmärktes hat zwischen 06:00 und 22:00 Uhr mit maximal sieben Lkw und sieben Transportern zu erfolgen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
9.1	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind insgesamt 7 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zwischen den Stellplätzen sind geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen. Als Einfriedungen zur Erfurter Allee sind hintergrüne Zaune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen. Es sind geschnittene Laubgehölzhecken der Festsetzung 9.7 zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
9.2	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind insgesamt 4 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der Fläche M2 sind standortgerechte Sträucher und geschnittene Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Maximal 16 % der Maßnahmenfläche M2 können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein. Wege und sonstige Befestigungen sind breittrefflich in Vegetationsflächen zu erwässern. Als Einfriedungen sind hintergrüne Zaune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen. Es sind geschnittene Laubgehölzhecken der Festsetzung 9.7 zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
9.3	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind insgesamt 8 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als gestalterisch Freizeitanlage mit Rasen- sowie Sandflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der Fläche M3 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzulegende Wege sind wasserdurchlässig (wassergebundene Wegedecke) auszubilden. Wege und sonstige Befestigungen sind breittrefflich in Vegetationsflächen zu erwässern. Als Einfriedungen sind hintergrüne Zaune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen. Es sind geschnittene Laubgehölzhecken der Festsetzung 9.7 zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
9.4	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind 18 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20 cm (3xv), 6 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20 cm (3xv) sowie 11 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der Fläche M4 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Maximal 15 % der Maßnahmenfläche M4 können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein. Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist eine Stützwand mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 82,00 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
9.5	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen M5 wird auf der Dachfläche des geplanten Verbrauchermarktes eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 12 – 15 cm vorgesehen. Die Flächen sind mit Gräsern und Stauden in Anlehnung an Kalk-Trockenrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Maximal 15 % der Gesamtfäche der Dachflächen können für technische Anlagen, die nicht der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, genutzt werden. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die darunter die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
9.6	Für die Baumreihen entlang der Erfurter Allee und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg) ist durchgängig eine Baumart der Festsetzung 9.7 zu verwenden.	
9.7	Für Baumpflanzungen im Straßenraum ist auf die Artenliste der Studie „Erfurter Stadtklima im Klimawandel“ zurückzugreifen zu verwenden. Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind folgende Arten zu verwenden: <u>Bäume 1. Ordnung:</u> - Quercus robur – Stil-Eiche * - Fraxinus angustifolia – Schmalblättrige Esche * - Acer pseudoplatanus – Bergahorn - Fagus sylvatica 'Dawy' – Stäuben-Buche - Tilia platyphyllos - Sommerlinde <u>Bäume 2. Ordnung:</u> - Sorbus aria – Echte Mehlbeere * - Pterocarya fraxinifolia – Kaukasische Flögenhuss *	

- *Acer rubrum* 'Armstrong' – Scharlach-Ahorn
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche
- *Tilia cordata* 'Erecta' – Winter-Linde
- *Acer campestre* – Feld-Ahorn

Sträucher / Großsträucher:

- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball
- *Loniceria xylosteum* – Heckenkirsche

Geschnittene Hecken:

- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Acer campestre* – Feldahorn

Für die Pflanzung von Sträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: - Sträucher: 2xv., 60-100 cm - Geschnittene Hecke: H100-120cm, 8/30 cm Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 5m von festgesetzten Standort abweichen, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts dem nicht entgegenstehen.	
ordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit ThürBO	
Festsetzung	Ermächtigung
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 ThürBO
Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
Für die Ausbildung der Gebäudefassaden in BG1 sind folgende Materialien und Farben zulässig: - weißer Außenputz (NCS 0300-N) mit grauem Sockel (NCS 3502-B) - Glasfassade in Pfosten-Riegel Konstruktion (NCS 4005-Y50 R, NCS 4005-Y80R) - für den Rahmen um die Glasfassade ist ein Gelbton zulässig (NCS 1060-Y, 1070-Y, 1080-Y, 0540-Y, 0550-Y, 0560-Y, 0570-Y, 0580-Y) Für die Ausbildung der Gebäudefassaden in BG2 sind folgende Materialien zulässig: - Kratzputz/Reibputz mit einer Körnung von bis zu 3mm in einem hell-bräun (ähnlich NCS S1005 Y70R) bis hell-grauen (ähnlich NCS S1500 N) Farbtönen - Farbagapplikationen im Bereich der Giebelwände und Hauseingangsbereiche als Beseppenzug oder gefitzter Putz in einem dunkleren farberverwandten Ton (ähnlich NCS S5005 Y50R bis NCS S5005 N) - Sockelputz als gefitzter Putz in einem dunkelbraunen bis anthrazitfarbenen Ton.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
Im BG1 sind als Dachform nur Flachdächer zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
Im BG2 sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 41° zulässig. Als Dachfarbe sind nur rote oder graue/schwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Glänzende und spiegelnde Dachdeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO
Die Anordnung von Werbeanlagen darf ausschließlich an der Seite der Leistung durch ein Gebäude sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO
In dem in der Planungzeichnung gekennzeichneten Bereich W ist eine beleuchtete Aufstellkonstruktion / Werbefläche mit einer max. Höhe von 5,00 m, max. Breite von 2,60 m und max. Tiefe von 0,30 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO
Im BG1 ist maximal eine Werbetafel mit einer max. Höhe von 2,90 m und einer max. Breite von 3,90 m zulässig	§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO
Im BG1 ist maximal ein beleuchtetes Werbeschild mit einer max. Höhe von 1,90 m und einer max. Breite von 3,90 m zulässig. Die maximale Traufhöhe darf damit nicht überschritten werden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO
Untergestützte Hinweisschilder sind nur im Erdgeschoss und bis max. 1,50 m² Größe zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO
Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder und als Blinklichter sind unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Bereich BG2 sind in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen nach Festsetzung 9.7 abzusichern.	§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
Einfriedigungen	§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
Sonstige Einfriedigungen sind nur in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen nach Festsetzung 9.7 zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
Stellplätze	§ 88 Abs. 1 Nr.7 ThürBO
Im Baubereich BG1 sind maximal 71 PKW-Stellplätze, davon mindestens 1 Stellplatz mit Elektro-Ladesäule, herzustellen.	i.V.m.§ 49 Abs. 1 ThürBO
Im Baubereich BG2 sind insgesamt 28 PKW-Stellplätze herzustellen, davon sind 12 Stellplätze für das angrenzende Wohnbauvorhaben auf Flurstück 527/4 bereitzustellen.	§ 88 Abs. 1 Nr.7 ThürBO
Im Baubereich BG1 sind mindestens 12 Fahrradbügel für mindestens 24 Fahrräder herzustellen.	§ 88 Abs. 1 Nr.7 ThürBO

C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugelände bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabungsfunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erfasst werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorüberdauernder und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeiplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schutzzetel des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Bodenbeurteilungen

Geologische Untersuchungen – Erdtaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messtellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß Geologiegesetzestext § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzugeben. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Personen vorzulegen elektronisch zu übergeben. Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung stellt die E-Mail-Adresse 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 Vernetzung geologischer Daten für öffentliche Aufgaben“ (Geologiegesetz) (Geologiegesetz – GeoGG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I Nr. 30, S. 1387 ff.). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungen können unter www.infogeo.de/online/recherchiert_were.htm werden.

Artenschutzmaßnahmen

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

V1: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avaluna vom 01.10. – 28./09.02 durchzuführen

V2: Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

V3: Nach Abschluss der Bauläufigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwelger oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

V4: Nach Abschluss der Bauläufigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreieck o. 2M 32mm Flugloch der Fa. Schwelger oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

V5: Zur Vermeidung des Anlockens von Insekten und die damit verbundene Störung der ökologischen Funktionen sowie der Vermeidung von Fallenerkrankungen und des damit verbundenen erhöhten Unfallrisikos von Insekten sind insbesondere flächendeckende Beleuchtungsmaßnahmen im Außenbereich zu vermeiden. d. LED < 2.200 Kelvin, zum Boden strahlend. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.

1. Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwelger oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

2. Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreieck, 2M 26mm, 2M 32mm Flugloch und 2N der Fa. Schwelger oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

Schallschutz

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

Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelfrei sein. Die konkrete Umsetzung der klima- und lufttechnischen Aggregate ist vorab auf deren schallschaltliche Verträglichkeit zu prüfen.

Hinweise für die Bauphase

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten UV- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu anderen Kabeln sind nach DIN 1958 einzuhalten.

Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmemaßnahmen definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baustaub – Geräuschminderungen – (AVV-Baumfr. vom 19.08.1997) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebäude während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr.

Baugrund

Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlraum-Gesetzes (ThürAltberguH vom 23.05.2001) vor.

Einsichtnahme von Vorschriften

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

tengrundlagen:
teller: Lagenplan Gemarkung-Vieselbach, Gemarkung Erfurt
bezug: ES89_EPSG26832, Höhenbezug: DHHN2011, gemessen: 05/06/2020

.....
 und beschränkt, dass die Flurstücke im Geltungsbereich der Planung mit ihren Grenzen und Zeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
, den

 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nachrichtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

Der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“	
1.	Der Stadtrat Erfurt hat am 03.02.2021 mit Beschluss Nr.1768/20, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 1.3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, ist vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2021 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4.	Der Stadtrat Erfurt hat am 28.09.2022 mit Beschluss Nr. 0562/22 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5.	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 26.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis zum 07.12.2022 öffentlich ausliegen.
7.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8.	Der Stadtrat Erfurt hat am _____ mit Beschluss Nr. _____ nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (i.V.m. § 86 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Lageplan M 1:500



Legende

Gebäude

- Gebäude mit extensiver Dachbegrünung
- Gebäude mit Satteldach
- II + DG
- Geschossigkeit
- Eingang
- Trafostation

Vegetationsflächen und Bäume

- Gemeinschaftlich genutzte Grünfläche für Bewohner der Reihenhäuser
- Privat genutzte Gärten
- Sonstige Grünflächen
- Baum

Befestigte Freiflächen

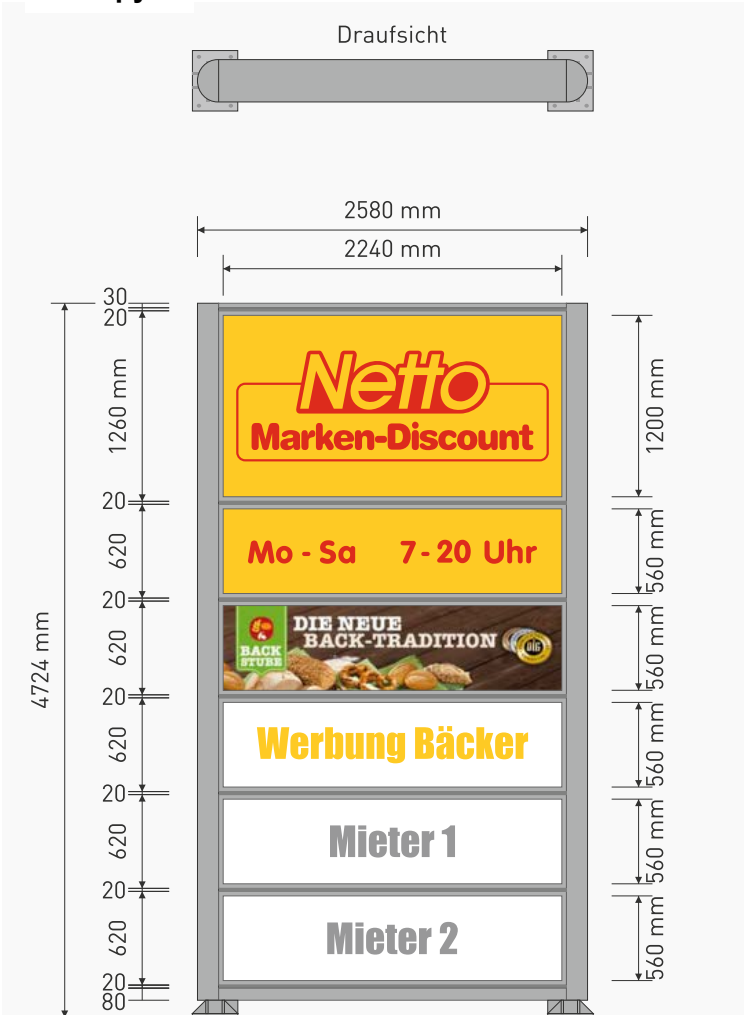
- Asphalt
- Sonstige befestigte Oberflächen
- Öffentlicher Geh- und Radweg
- Stellplätze Reihenhäuser
- Stellplätze Lebensmittelmarkt
- Fahrradstellplätze

Sonstiges

- Regenrückhaltebecken
- Schleppkurve
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude (außerhalb Geltungsbereich)
- Maßlinie, Maßzahl in Meter

Werbekonzept Lebensmittelmarkt

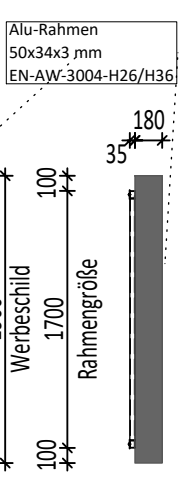
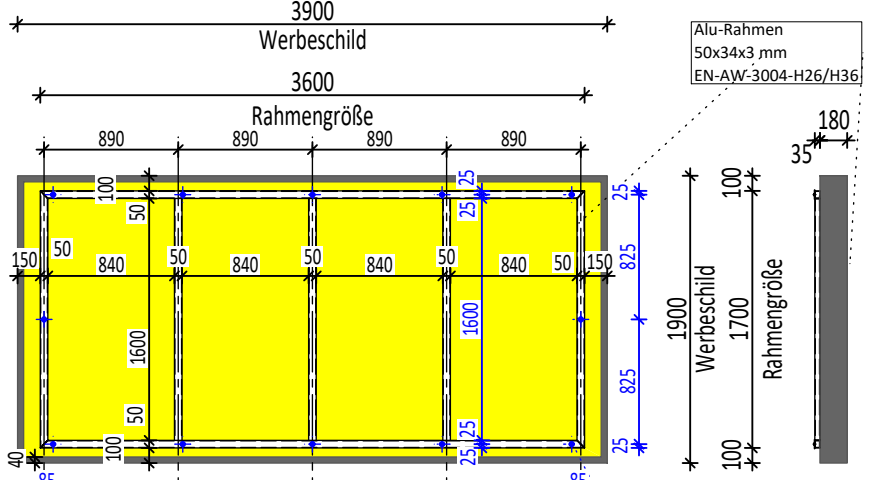
Werbepylon



Werbetafel



Werbeschild



Mit Bohrlochern für Montage an Wand

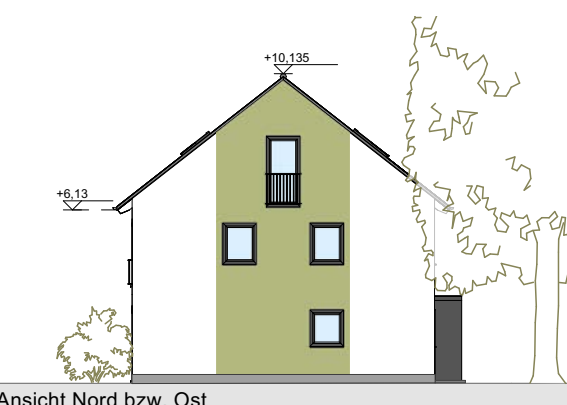
Ø=13,00 durch und d=30,00
Schweißnaht: Kehlnaht 3 mm

Alu-Rahmen 50x34x3 mm
EN-AW-3004-H26/H36

Ø=13,00 durch und d=30,00
Schweißnaht: Kehlnaht 3 mm

- Schildgröße: 3900 x 1900 mm
- Grauer Rahmen: 40 mm
- Gehäusetiefe: 180 mm
- Farbe: Zarge + Winkelrahmen weißaluminium RAL 9006 gelb RAL 1023, rot RAL 3020
- Stärke: 180 mm
- Rahmen: Alu-Rahmen 50x34x3 mm EN-AW-3004-H26/H36
- Beleuchtung: LED - 8.250 lm (250 W)
- Werbefläche: 7 m²

Ansichten M 1:250



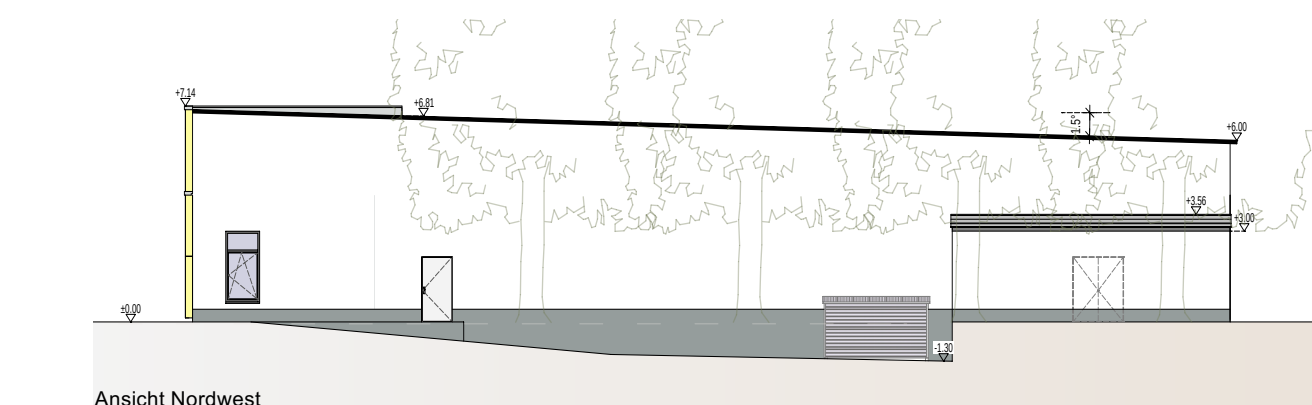
Ansicht Nord bzw. Ost



Ansicht West bzw. Nord



Ansicht West



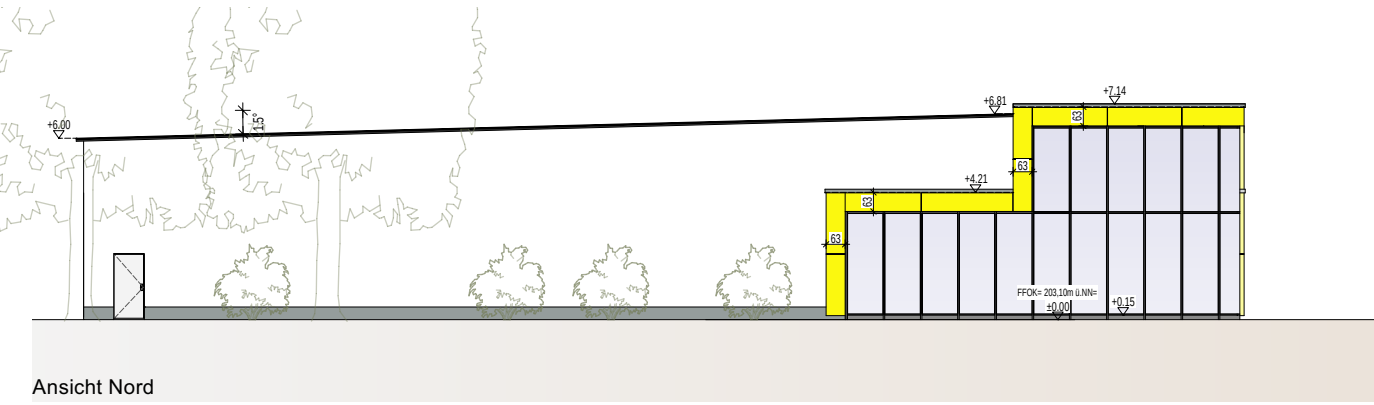
Ansicht Nordwest



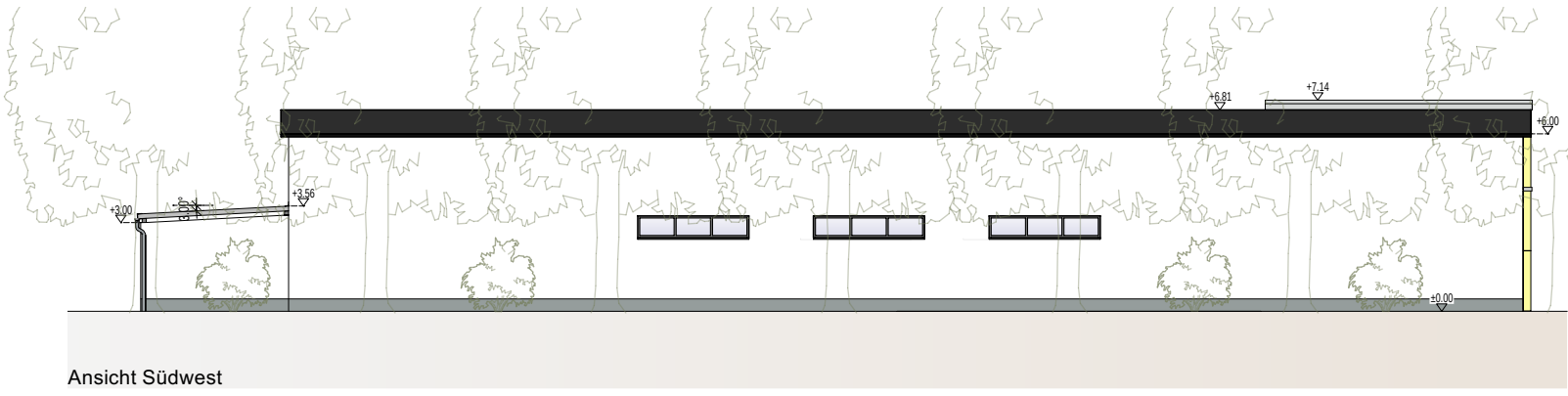
Ansicht Süd bzw. West



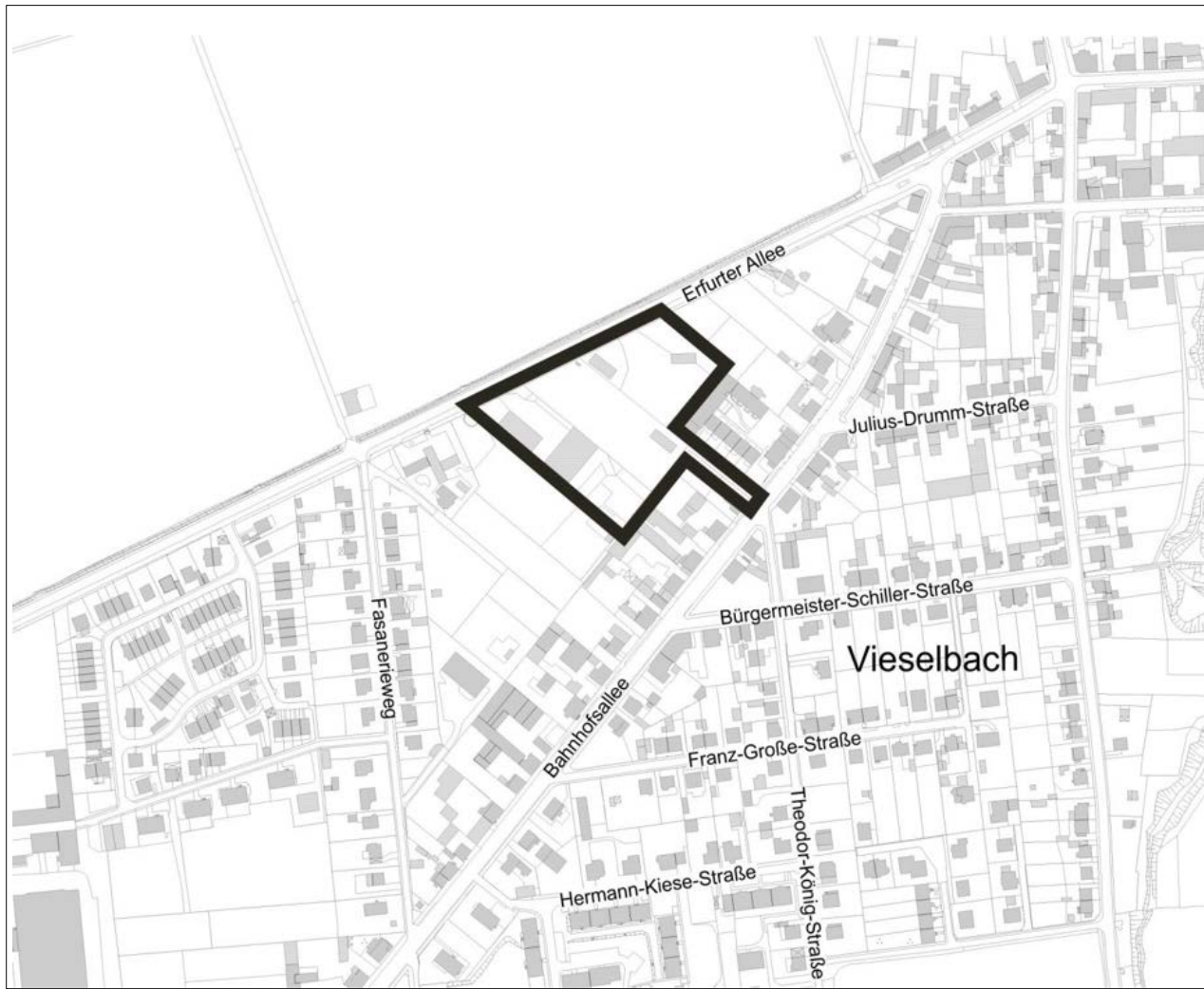
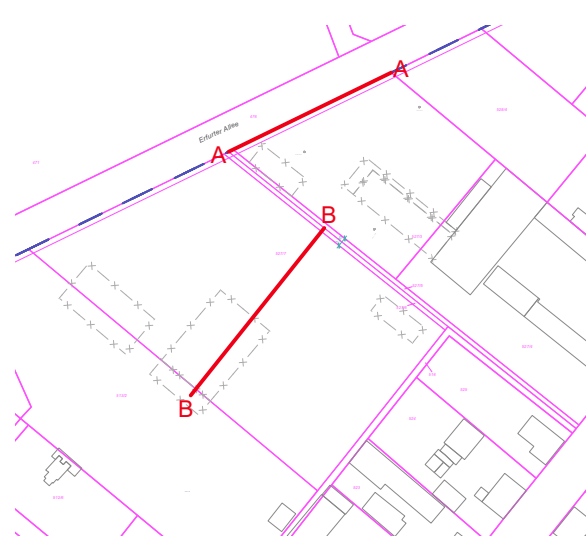
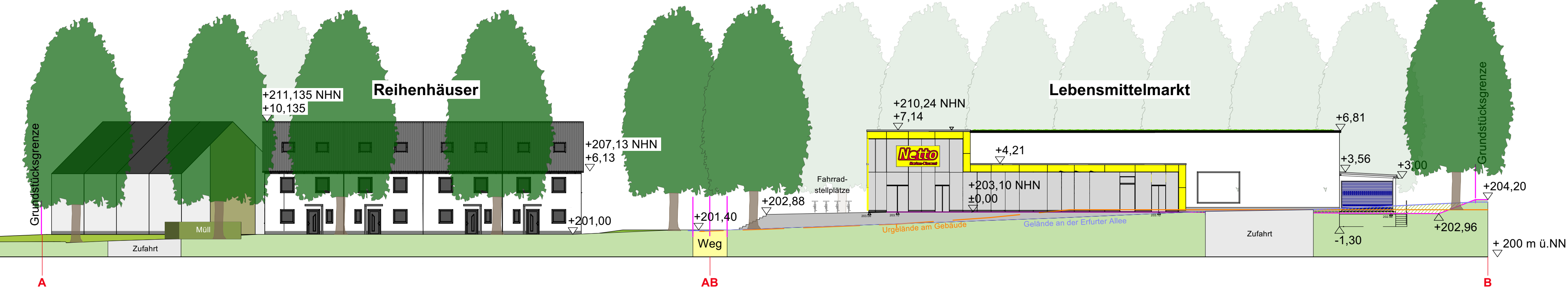
Ansicht Ost bzw. Süd



Ansicht Nord



Ansicht Südwest



Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhaben- und Erschließungsplan VIE747
"Südlich der Erfurter Allee" in Vieselbach