

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751

"Wohnen am Röhrenweg"

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

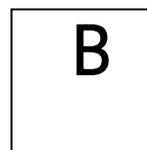
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB



Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte anhand des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" mit Schreiben vom 25.05.2022.

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	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III / Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	04.07.22	04.07.22			x.	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	06.07.22	08.07.22			x	
B3	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	06.07.22	12.07.22			x	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	15.06.22	22.06.22			x	
B5	Stadtwerte Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Netz GmbH (Strom / Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.07.22	11.07.22			x	
B6	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.07.22	11.07.22			x	
B7	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.07.22	18.07.22			x	
B8	Stadtwerte Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.07.22	05.07.22			x	
B9	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	07.06.22	07.06.22			x	
B10	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	29.06.22	01.07.22		x		

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	08.06.22	13.06.22	x			
B12	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	08.06.22	08.06.22		x		
B13	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	07.06.22	09.06.22		x		
B14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	17.06.22	23.06.22		x		
B15	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	02.06.22	08.06.22	x			
B16	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	27.06.22	30.06.22	x			
B17	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	22.06.22	30.06.22				x
B18	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	09.06.22	13.06.22		x		
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	29.06.22	07.06.22	x			
B20	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	22.06.22	22.06.22		x		
B21	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B22	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Portfoliomanagement Otto-von-Guericke-Straße 4 39104 Magdeburg	Keine Äußerung					

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange			nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B24	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	Keine Äußerung					
B25	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	Keine Äußerung					
B26	Deutsche Bahn AG DB Immobilien / Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	Keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG erfolgte anhand des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV7531 "Wohnen am Röhrenweg" mit Schreiben vom 25.05.2022.

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	04.07.22 07.07.22	07.07.22			x	
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	01.07.22	01.07.22	x			
N3	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	Keine Äußerung					
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. OT Uhlstädt Hohe Straße 204 / Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	Keine Äußerung					
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	Keine Äußerung					
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena / Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung					
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung					
N10	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner / NABU Thüringen e. V. Leutra 15, 07751 Jena	Keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



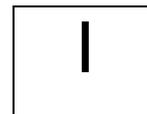
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte anhand des Vor-entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		28.06.22	30.06.22			tw.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung und Benachrichtigung der Ämter der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde, erfolgte anhand des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" mit Schreiben vom 25.05.2022.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I 1	Amt für Soziales	05.07.22	07.07.22			tw.	
I 2	Umwelt- und Naturschutzamt	31.01.23	06.02.23			tw.	
I 3	Bauamt	09.06.22	07.07.22			tw.	
I 4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	30.06.22	06.07.22			x	
I 5	Tiefbau- und Verkehrsamt	06.07.22	11.07.22			tw.	
I 6	Entwässerungsbetrieb	07.07.22	11.07.22			x	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und 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	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	04.07.2022	

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1

Die Stadt Erfurt beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" in der Brühler Vorstadt. Ziel ist die Schaffung von Baurecht für ca. 60 Wohneinheiten im Gartenstadt-Stil auf einer ca. 0,86 ha großen Fläche.

Im Rahmen der Entwicklung von Wohnbauflächen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme" folgen sowie der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Erfurt besitzt als Landeshauptstadt die Funktion eines Oberzentrums und kann steigende Einwohnerzahlen verzeichnen. Aufgrund dessen sowie der Größe und Lage des Plangebiets bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Einwände.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 verbundenen Planungsziele stehen in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Leitvorstellungen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 sowie des Regionalplans Mittelthüringens.

Kein Abwägungserfordernis

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Punkt 2

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist die Fläche, die nach den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 als Geltungsbereich festgesetzt werden soll, als Grünfläche dargestellt. Die Fläche ist Teil einer vorrangig linear ausgebildeten Grünflächendarstellung, die den hier verlaufenden ehemaligen Bahndamm betrifft. An diese Grünteilfläche grenzt im maßgeblichen Plangebiet nördlich, östlich und südlich die Darstellung einer Wohnbaufläche an.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 soll Baurecht für ein Wohngebiet mit insgesamt 60 Wohnungen in Mehrgeschossgebäuden und in Reihenhäusern, die als Garten- und Hanghäuser ausgebildet werden sollen, geschaffen werden. Dieses Planungsziel kann aus der im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünflächendarstellung nicht entwickelt werden, wie nach § 8 Abs. 2 BauGB verlangt. (Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 2 BauGB)

Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
Nach den Vorentwurfsunterlagen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird bestätigt.

Insbesondere handelt es sich bei dem geplanten ca. 0,87 ha umfassenden Plangebiet um eine kleine Außenbereichsfläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und die siedlungsstrukturell vorgeprägt ist, wie nach § 13b BauGB verlangt. Auch soll, wie nach § 13b BauGB weiterhin gefordert, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet begründet werden. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich ebenso die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen hier erfüllen lassen.

Nach der nach § 13b BauGB anzuwendenden Vorschrift § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (s. hierzu unter Fachliche Stellungnahme).

Fachliche Stellungnahme

Die nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes sollte im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 abgeschlossen werden. Dafür wird folgendes Verfahren empfohlen:

- Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Hierzu sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung unter einem eigenen Gliederungspunkt dargestellt werden, wie die Berichtigung des Flächennutzungsplans beabsichtigt ist. Dazu sollte in der Begründung zum Bebauungsplan zeichnerisch (durch entsprechende Planausschnitte) gegenübergestellt werden, wie der Bereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit dargestellt ist und wie er eine Anpassung an den o. g. Bebauungsplan erfahren soll.*
- Anlässlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan sollte sich die Verwaltung beauftragen und ermächtigen lassen, den Flächennutzungsplan in entsprechender Form zu berichtigen und die Berichtigung zusammen mit dem Bebauungsplan bekannt zu machen.*
- Die Berichtigung des Flächennutzungsplan-Ausschnittes ist auszufertigen (Identitätsnachweis) und zusammen mit dem Bebauungsplan bekannt zu machen sowie zur Einsicht bereit zu halten. (Alternativ kann die Planurkunde zum Flächennutzungsplan auch kom-*

plett neu hergestellt und der gesamte Flächennutzungsplan in seiner berichtigten Fassung gem. § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht werden.)

- *Dem Thüringer Landesverwaltungsamt sollte nach Bekanntmachung des berichtigten Flächennutzungsplans eine ausgefertigte Berichtigung als Information zugesandt werden.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 ist die Nachverdichtung und Aufwertung einer ehemaligen Gartenanlage. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Grenzbereich des städtischen Siedlungskörpers erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans zunächst auf Grundlage von § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das gewählte Planverfahren nochmals überprüft. Darüber hinaus erforderte das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Nichtanwendbarkeit des § 13 b BauGB aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Unionsrecht eine Änderung der Verfahrensart.

Da das ca. 0,88 ha große Plangebiet mit seiner dreiseitig angrenzenden Ortsteilbebauung sowie den auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen bereits siedlungsstrukturell vorgeprägt und die Fläche zudem durch den westlich befindlichen ehemaligen Bahndamm eindeutig abgegrenzt ist, d.h. das Plangebiet in den städtischen Siedlungskörper eingebettet ist, handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die darüber hinaus mit der geplanten Baulandentwicklung verbundenen weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt (u.a. zulässige Grundfläche wird nicht überschritten, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgüter und keine Auswirkungen hinsichtlich der Vermeidung schwerer Unfälle).

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 41, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.09.2024 im Amtsblatt Nr. 17/18/2024. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht mit den Festsetzungen für die in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Punkt 1.4.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 erläutert.

In Bezug auf die Verfahrensweise der FNP-Änderung wird sich die Verwaltung mit der Drucksache zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragen und ermächtigen lassen, den Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im entsprechenden Abschnitt des Flächennutzungsplans zu berichtigen. Die Berichtigung ist auszufertigen und zusammen mit dem Bebauungsplan bekanntzumachen sowie zur Einsicht bereitzuhalten.

Dem Thüringer Landesverwaltungsamt wird nach Bekanntmachung des berichtigten Flächennutzungsplans eine ausgefertigte Berichtigung als Information zugesandt werden.

Punkt 3

Der im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellte o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei. Vor der Bekanntmachung der Aufstellung o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist lediglich ein kommunalrechtliches Anzeigeverfahren durchzuführen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Planungsprozesses wird die Anregung entsprechend berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 2
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	06.07.2022	

Naturschutz und Landschaftspflege (Abteilung 3) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Punkt 1

keine Betroffenheit

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.

Ob geschützte Landschaftsbestandteile/Flächenkulturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Umwelt- und Naturschutzamt, untere Naturschutzbehörde, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BRV751 beteiligt.

Kein Abwägungserfordernis

Wasserwirtschaft (Abteilung 4)

Belange der Wasserwirtschaft

Punkt 2

keine Betroffenheit

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. aus den eigenen Planungen (Stellungnahme Referate 43, 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung der Pachtverträge etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der

(Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Wasserrechtlicher Vollzug (Abteilung 5)

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

Punkt 3

keine Betroffenheit

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§105(1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 6)

Belange des Immissionsschutzes, Abfallrechtliche Zulassungen

Punkt 4

keine Betroffenheit

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten (Abteilung 7)

Belange der Immissionsüberwachung

Punkt 5

Planungsgrundsatz

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

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 Plangebiets überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

Einhaltung der DIN 4109

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Hinblick auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und erforderliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung vorschlägt. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Sie sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens zwingend zu berücksichtigen. Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Punkt 7

Hinweise

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Abwägung

Der Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 8

Hinweise zur 12. BImSchV – Störfallverordnung

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 3 Km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Belange Abfallrechtliche Überwachung

Punkt 9

keine Betroffenheit

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Punkt 10

Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gemäß § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen. Für das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabenbereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gemäß § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen.

Diese Stellungnahme berücksichtigt somit nur die Belange des Bodenschutzes/Altlasten, für welche die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Dies betrifft die im Eigentum der Stadt Erfurt befindlichen Flächen. Darunter befinden sich das städtische Flurstück Nr. 799/11 sowie die städtischen Teilflächen Flurstücke Nr. 82/5, 80/8, 80/4, 21/8 und 21/14 in der Flur 6 der Gemarkung Erfurt-Süd. Die von der unteren Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange für alle übrigen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes BRV751 (Vorentwurf), insbesondere das Flurstück Nr. 1160/21 für die Hauptbebauung, sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen, insbesondere auch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Gemäß § 1a und § 202 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden und der Schutz des Mutterbodens vorgeschrieben (Hinweis). Das BBodSchG bezweckt den nachhaltigen Erhalt der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden bzw. die weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen bei Einwirkungen auf den Boden (§ 1 BBodSchG; Hinweis). Aus diesem Grunde ist es erforderlich, im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baube-

triebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist (Auflage). Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. (Auflage).

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung,*
- *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung,*
- *Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung,*
- *DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 - Bodenarbeiten.*

Des Weiteren werden die Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) - zur Anwendung empfohlen (Schreiben des Thüringer Ministeriums für Umwelt, Energie und Naturschutz vom 09.04.2020)

Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), weist in der Nähe des Plangebietes zwei Altlastenverdachtsflächen aus. Nördlich des Hauptbebauungsfeldes für die Wohnbauten, Flurstück Nr. 1160/21 in der Flur 6 der Gemarkung Erfurt-Süd, liegt beim Garagenkomplex der aktive Altstandort mit der THALIS-Kennziffer 10269. Laut der Recherche von 1996 befanden sich dort eine Kfz-Werkstatt und Baracken der EVAG und Optima. Es sind Auffüllungen, teilweise 1,5 m mächtig, anzutreffen und oberflächennahe Belastungen mit MKW und EOX (Öl und Treibstoffe), Schwermetalle und PAK aus Bauschuttauffüllung, erhöhte Bleigehalte und eventuell noch lokale Müllablagerungen. Sanierungsbedürftige Schäden im Untergrund lägen nicht vor. Abrissarbeiten auf dieser Fläche wären fachtechnisch zu begleiten. Von dieser Altlastenverdachtsfläche aus ist in knapp 100 m in nordwestlicher Richtung die aktive Altablagerung mit der THALIS-Kennziffer 10659 anzutreffen. Dabei handelt es sich um einen verfüllten Graben, wobei nichts über das Auffüllungsmaterial bekannt ist.

Nach § 2 Abs. 1 ThürBodSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der kreisfreien Stadt, hier der Stadt Erfurt, mitzuteilen (Hinweis). Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen (Auflage). Die zuständige Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden (Hinweis).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Anregungen der Stellungnahme wurden als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Teil C, Hinweise, Punkt 2 und 3 aufgenommen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.5.5 erläutert.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ein Bodengutachten und ein Bericht zur Abfallcharakterisierung erarbeitet. Diese sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse sind im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

Geologische Landesdienst und Bergbau (Abteilung 8)

Punkt 11

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin.

Rechtsgrundlagen sind 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-GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ein Bodengutachten und ein Bericht zur Abfallcharakterisierung erarbeitet. Diese sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse sind im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Auf die Anzeigepflicht und Übergabe der Schichtenverzeichnisse wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen (Teil C – Hinweise, Punkt 3). Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

Punkt 12

keine Bedenken

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Punkt 13

Keine Bedenken

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Belange Hydrologie/Grundwasserschutz

Punkt 14

Keine Bedenken

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Belange Geotopschutz

Punkt 15

Keine Bedenken

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Punkt 16

keine Betroffenheit

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 3
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katsterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.07.2022	

Punkt 1

Plangrundlage – Allgemeiner Hinweis

Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Plangrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Plangrundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Vermessungsbüro wird eingeholt.

Punkt 2

Bodenordnung

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45 – 84 angedacht wird, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Das Flurstück 1160/21 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Erfurt.

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 3

Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Referates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 4

Flurbereinigung

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	15.06.2022	

Punkt 1

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus dem Umfeld des Planbereichs sind jedoch bereits mehrere archäologische Fundplätze bekannt (spätmittelalterliche Siedlung, Gräber der Bronzezeit). Sämtliche Bodeneingriffe bedürfen daher einer Erlaubnis gemäß § 13 Thür. Denkmalschutzgesetz.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil C, Punkt 1) hingewiesen sowie in der Begründung (Punkt 7.1) entsprechend eingegangen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH (Strom/Gas) / SWE Energie GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.07.22 / 14.06.2022 / 13.06.2022	

SWE Energie GmbH – Fernwärme

Punkt 1

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Energie GmbH.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

SWE Netz GmbH – Strom

Punkt 2

Das hier gegenständliche Planungsgebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Durch den Investor oder dessen rechtlich befugten Beauftragten und der SWE Netz GmbH muss ein Vertrag zum Neubau von Verteilungsanlagen Strom zeitnah vereinbart werden. Die Abstimmung zwischen den Parteien sollte deshalb in der frühen Entwurfsplanung erfolgen. Bei detaillierter Kenntnis von elektrotechnischen Leistungsbeanspruchungen der Kundenanlagen und deren Verbrauchsverhalten kann auf dieser Basis die Grundnetzplanung durch die SWE Netz GmbH erfolgen. Wir möchten sie darauf hinweisen, dass auch schon in der frühen Planungsphase bekannt sein muss, in welcher Form und Menge Elektromobilität, Elektrospeichermedien, Einspeisungen aus regenerativen Energiequellen oder andere atypische Anlagen zum Einsatz kommen sollen bzw. bauplanerisch/-technisch vorgesehen sind.

Im Zuge der Entwurfsplanung ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und gegebenenfalls von Trafostationsstandorten einzubeziehen. Diese notwendigen Stationsstandorte sind bereits in die Vorplanung zu integrieren und in ein notwendiges B-Planverfahren aufzunehmen. Wir gehen dabei von einer Stationsgröße von (3x9) m mit einer Nutzungsfläche von (5x11) m aus. Die Stationsstandorte müssen bei einem Bauantrag Ihrerseits bereits berücksichtigt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Anforderungen wurden im Planverfahren berücksichtigt. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Trafostandort mit Bezug zur Straße Langer Graben festgesetzt. Sofern weitere Anlagen erforderlich sind können diese, gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden darüber hinaus keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Stellungnahme der SWE Service GmbH / SWE Netz GmbH wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 3

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt. Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

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

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen. Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können daher keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Kein Abwägungserfordernis

SWE Netz GmbH – Gas

Punkt 4

Keine Betroffenheit

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Der Vorhabenbereich ist gastechnisch nicht erschlossen. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit. Wird für technische Prozesse oder anderweitige Verwendung die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, ist ein Anschluss des Objektes an das öffentliche Gasnetz möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld

der Baumaßnahme, eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden. Die gastechnische Erschließung erfolgt dann über unseren Leitungsbestand im Nottlebener Weg und Röhrenweg. Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas H“ gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 55 mbar betrieben. Der Brennwert (HS,n) beträgt ca. 11,1 kWh/m³.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können daher keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.07.2022	

Punkt 1

Dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ wird seitens der ThüWa ThüringenWasser GmbH (im Weiteren: ThüWa GmbH) als zuständiger Trinkwasserversorger grundsätzlich und bei Einhaltung folgender Prämissen, welche sich aus dem vorhandenen Leitungsbestand der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens ergeben, zugestimmt. Das zur Bebauung vorgesehene Areal kann unter Beachtung der beigefügten Anlage 1 mit Trinkwasser versorgt werden.

Das Planen, Ausführen und Finanzieren gemäß den technischen Vorgaben der ThüWa GmbH obliegt in vollem Umfang (100 % der Erschließungskosten für die Trinkwasserversorgungsanlage) dem Bauherrn / der Bauherrengemeinschaft. Als Anlage senden wir Ihnen einen Auszug aus der speziellen Leitungskarte der ThüWa GmbH. Fragen zum Bestand richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Abteilung Dokumentation. Auf Grund des Alters unserer Anlagen und der vorhandenen Bestandsunterlagen weisen wir auf eine mögliche Lageunsicherheit ausdrücklich hin. Die mit a. B. gekennzeichneten Leitungen sind abgetrennt und außer Betrieb und können daher vernachlässigt werden.

Anlage 1

Die ThüWa GmbH kann die Versorgung des im Bebauungsplan genannten Gebietes nach Realisierung einer äußeren und inneren Erschließung mit Trinkwasser sichern. Dafür ist der Abschluss eines Vertrages mit dem Erschließungsträger / Vorhabenträger erforderlich, in dem auch die finanziellen und technischen Bedingungen für die äußere Erschließung enthalten sein muss. Um die zusätzliche Versorgungsmenge für das neue Wohngebiet gewährleisten zu können, ist die Erneuerung / Ersatzneubau der Trinkwasserleitung im Röhrenweg bis zum Anschlusspunkt erforderlich.

Die trinkwassertechnische Versorgung kann von der Straße Röhrenweg an die vorhandene Versorgungsleitung DN 100 PE erfolgen (Anschlusspunkt- auf Höhe Hausnummer 90).

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, wird auf die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern zur Sicherung der stadtechnischen Erschließung hingewiesen.

Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 2

Anlage 1

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten gehen wir derzeit davon aus, dass für das Erschließungsgebiet keine Möglichkeit besteht das Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zu beziehen (auch kein Grundschutz). Details sind in Abhängigkeit der geplanten Erschließungsmaßnahmen (Wasserbedarf und Leitungsdimensionierung) im weiteren Planungsverlauf rechtzeitig mit dem Erschließungsträger abzustimmen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besteht die Möglichkeit bis zum Anschlusspunkt im Röhrenweg des derzeitigen Bestandes Löschwasser aus dem Trinkwassernetz als Grundschutz (48 m³/h) zu beziehen. Die vollumfängliche Löschwasserbereitstellung ist dann in Absprache mit dem zuständigen Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz sowie der Stadtverwaltung Erfurt zu sichern.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können daher keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Die Anforderungen der Behörde sind im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 3

Allgemeine Planungsgrundsätze

- *Im Maßnahmenbereich vorhandene Anlagen der ThüWa GmbH sind generell zu beachten und zu respektieren (siehe Bestandsunterlagen).*
- *Die Bedingungen, zu denen die ThüWa GmbH ihre Kunden anschließt und sie mit Wasser versorgt, sind in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (im Weiteren: AVBWasserV) vom 20.06.1980 (BGBl. I S. 750, 1067), zuletzt durch Artikel 8 der Verordnung vom 11.12.2014 (BGBl. I S. 2010) geändert, geregelt. Die AVBWasserV gilt bundesweit und ist somit auch für die ThüWa GmbH bindend. In den ergänzenden Bestimmungen der ThüWa GmbH zur AVBWasserV sind die Anordnungen präzisiert. Hier sind die Regelungen für das Versorgungsgebiet der ThüWa GmbH*

- enthalten. Spezielle Anforderungen der ThüWa GmbH sind in den Technischen Anschlussbedingungen für den Anschluss an das Trinkwassernetz (im Weiteren: TAB) konkretisiert. Ihnen liegen die AVBWasserV, das DVGW-Regelwerk sowie die einschlägigen DIN-Normen in der jeweils gültigen Fassung zugrunde. Diese Vorschriften sind unter <https://www.swe-netz.de/pb/netz/startseite/netzanschluesse/wasser> abrufbar.*
- Die Lage neuer Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird erforderlich, wenn die neu zu verlegende Trinkwasserleitung über ein Privatgrundstück verläuft.*
 - Abzweigend von der Versorgungsleitung werden die Hausanschlüsse errichtet. Sie werden nicht Bestandteil des Erschließungsvertrags. In Anlehnung an das technische Regelwerk ist die Anschlussleitung direkt, geradlinig und auf kürzestem Weg bis in das Gebäude zu führen. Im Rahmen des Vertragsabschlusses zum Hausanschluss wird die Leitungsführung verbindlich festgelegt. Es erfolgt keine Vorverlegung eines Trinkwasserhausanschlusses, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.*
 - Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine eigenständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer zu beantragen ist.*
 - Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Planung neuer Hausinstallationen, Wasserbehandlungsanlagen, Eigengewinnungsanlagen, Regenwassernutzungsanlagen, Druckerhöhungen oder Druckminderungen durch den Eigentümer anzeigepflichtig ist. Zum Herstellen der Hausinstallation sind die AVBWasserV mit den Ergänzenden Bestimmungen der ThüWa GmbH sowie die Trinkwasserverordnung vom 12.12.1990 (BGB Bl. 1, S. 2613) einzuhalten. Grundsätzlich müssen Wasserinstallationen nach den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere des DVGW-Regelwerks, der DVGW TRWI (DIN 1988) und der DIN 2000 als diesen Fachbereich betreffende gesetzliche Grundlagen bzw. technische Vorschriften errichtet, geändert oder instandgehalten werden.*
 - Diese Arbeiten zu den Versorgungsanlagen dürfen in Absprache mit den Gesundheitsämtern nur von eingetragenen Vertragsinstallateurunternehmen der ThüWa GmbH ausgeführt werden.*
 - Niveaugestaltungen bzw. -Veränderungen und Böschungsgestaltungen sind unter Beachtung der Mindestüberdeckung aller Trinkwasserleitungen von 1,20 m vorzunehmen.*
 - Das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen ist unzulässig. Grundsätzlich dürfen in der unmittelbaren Leitungszone des Anlagenbestandes der ThüWa GmbH keine Veränderungen der Bettungsbedingungen der Anlagen erfolgen (Setzungen, Eintrag von Schwingungen u. ä.). Eventuell erforderliche Kranstandorte sind nicht im Leitungsbereich einzuordnen.*
 - Überlagern der Wasserleitungen mit Abwasserkanälen einschließlich Queren in einem Winkel von weniger als 45° ist unzulässig.*
 - Angaben zu lichten Abstandsmaßen (in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 400-2), die einzuhalten sind.*
 - Das Errichten von Bauwerken und das Herstellen von Einfriedungen im unmittelbaren Bereich von Trinkwasserleitungen sind unzulässig. Die Leitungsführung unter Treppen ist zu verhindern.*
 - Bordsteine sind nicht auf der Rohrleitung anzuordnen.*
 - Bei Auffinden vorhandener Wasserleitungen sowie bei evtl. Beschädigungen dieser Anlagen und zugehörigen Anlagenteile während der Bauarbeiten ist unser Fachbereich Netzbetrieb Wasser zu informieren. Die Schadensstelle ist bis zum Eintreffen unserer Mitarbeiter zu beaufsichtigen. Es sind sofort Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen.*
 - Zur Optimierung des Bauablaufes bitten wir um Zusenden der Terminkette.*

- *Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden.*

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können daher keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 4

Ein direktes Überbauen der Trinkwasserleitungen, auch Anschlussleitungen sowie die Bepflanzung mit Bäumen sind nicht gestattet (DIN 1988 für Hausanschlussleitungen). Neupflanzungen von Bäumen sind gemäß DVGW-Regelwerk W 400 und GW 125 sowie ATV / DVGW / FGSV - Hinweis H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ so vorzunehmen, dass generell der lichte Abstand zwischen Baum und Achse der Trinkwasserleitung von 2,50 m eingehalten wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Entsprechend der textlichen Festsetzungen 11.3 und 11.4 können die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden. Somit kann die Einhaltung des Sicherheitsabstandes zwischen Bäumen und Leitungen gewährleistet werden. Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 7
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.07.2022	

Punkt 1

Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können, Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gemäß der textlichen Festsetzung 15.1 sind dauerhafte Standplätze für Müll in die Gebäude zu integrieren. Für das gesamte Quartier ist ein Müllraum im Erdgeschoss des Gebäudes am Röhrenweg vorgesehen. Dieser ist entsprechend den Anforderungen der Abfallwirtschaft vom Straßenraum aus zugänglich.

Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

eingesetzte Fahrzeugtechniken

- *Hinweise zur Größe der eingesetzten Fahrzeugtechnik,*
- *Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau vorhandener Straßen ist darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten Rechnung getragen wird, insbesondere hinsichtlich: Parksituation, Begegnungsverkehr, Fahrbahnbreite, Belastungsklasse, Fahrbahnführung und Wendemöglichkeiten.*

- Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt06).
- Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen. Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden kann, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollen die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z.B. infolge Zuzügen und dergleichen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Anfahrbarkeit des Grundstücks bzw. des Müllstandortes ist über den neu herzustellenden Straßenabschnitt des Röhrenwegs gesichert.

Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3

Hohlsystem

- Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmeplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).
- Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen, die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließenanlage 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 angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung sind beachtet. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4

Bringsystem

- Hinweise zur Ausführung des Standortes bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über Depotcontainer

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze. Neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 5

Bauphase

- *Hinweise zur Gewährleistung der Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke während der Bauphase*

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 8
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.07.2022	

Punkt 1

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Innerhalb des B-Plan-Gebietes findet kein Stadtbahn- und Busverkehr statt, sodass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt. Dies gilt ebenso für EVAG-eigene Kabelanlagen, welche innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vorhanden sind.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 9
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	07.06.2022	

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.06.2022	

Punkt 1

Bezugnehmend auf den o. g. Beteiligungsvorgang darf ich Ihnen mitteilen, dass das TLBV, Referat 27 Liegenschaften in seiner Zuständigkeit für Grundbesitz der öffentlichen Hand (Land) Einwendungen oder Änderungsvorschläge nicht vorbringt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.06.2022	

Punkt 1

Nach Prüfung der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine Belange der Straßenbauverwaltung betroffen sind. Sowohl aus straßenbaurechtlicher als auch aus netzplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken, Anregungen und Hinweise in Bezug auf den Standort des Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" der Stadt Erfurt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 12
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.06.2022	

Punkt 1

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken bezüglich des o.g. Vorhabens. Von einer weiteren Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes bitte ich abzusehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 13
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.06.2022	

Punkt 1

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Nach Prüfung des Sachverhaltes im Rahmen meiner Zuständigkeit für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen in Thüringen teile ich Ihnen mit, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden. Aus meiner Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorentwurf).

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 2

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde

"Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig." Dem vorliegenden Entwurf ist keine Annäherung zu den Betriebsanlagen der Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe AG zu entnehmen, weshalb wir davon ausgehen, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen. Betriebsanlagen sind alle dem Betrieb dienende Anlagen im Sinn des § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab" vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung. Unter dieser Prämisse bestehen unsererseits, gegen den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorentwurf), keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.06.2022	

Punkt 1

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwände.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.06.2022	

Punkt 1

keine Betroffenheit

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.06.2022	

Punkt 1

keine Betroffenheit

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom	22.06.2022	

Punkt 1

Im o. g. Entwurf eines Bebauungsplanes sind forstliche Belange betroffen.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes schließt eine durch Sukzession entstandene Waldfläche auf dem ehemaligen Bahndamm an. Auf einer Fläche von ca. 0,4 ha hat sich ein ungleichaltriger Laubmischwald entwickelt, der durch die typischen Waldbaum- und Waldstraucharten Eiche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Schwarzer Holunder sowie Weißdorn geprägt ist. Einige Bäume haben bereits Höhen von mehr als 10 m erreicht. Auf dem eutrophierten und trockenen Standort sind Baumhöhen bis etwa 25 m zu erwarten.

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

Es besteht insbesondere die Gefahr durch Trockenastabbrüche bedingt durch das Alter der Bäume sowie zunehmende Schäden an Waldbäumen aufgrund der Klimaveränderungen durch Trockenheit und Schädlingsbefall.

Die Gefahren, die vom Waldgrundstück ausgehen, sind daher nicht zu vernachlässigen. Deshalb ist zu gewährleisten, dass die Bebauung den Waldabstand von 30 m nicht unterschreitet. Eine Rodung des angrenzenden Waldstreifens, um die Gefährdung von Gebäuden durch Bäume auszuschließen, wäre eine Nutzungsartenänderung, die nach § 10 Thüringer Waldgesetz nicht genehmigungsfähig ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Gemäß der auf dem ISEK beruhenden stadtentwicklungspolitischen Zielstellung des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens hat die Verwaltung den Auftrag, den erforderlichen Wohnraum vorrangig in innerstädtischen Lagen zu schaffen. Dies steht im Einzelfall in Konkurrenz mit dort vorhandenen Vegetationsflächen, die bereits eine Waldeigenschaft gem. Thüringer Waldgesetz besitzen. Bei dem westlich an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Bahndamm handelt es sich um eine solche Fläche.

Zur Klärung der Frage, wie die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Thüringer Forstbehörde hinsichtlich des Umgangs mit Waldflächen erfolgen kann, erfolgten Abstimmungen mit der Forstbehörde. Im Ergebnis konnte ein Konsens darüber er-

zielt werden, dass die Waldflächen auf dem ehemaligen Bahndamm sich als relativ kleiner, isolierter Bereich darstellen, so dass hier mit entsprechender Begründung des öffentlichen Interesses ein Verfahren gemäß § 10 ThürWaldG - Änderung der Nutzungsart- in Aussicht gestellt wurde.

Mit Schreiben vom 27.11.2023 wurde durch die Stadt Erfurt ein Antrag auf Nutzungsartenänderung gem. § 10 Thüringer Waldgesetz gestellt mit dem Ziel der Umwandlung der Waldeigenschaft in die Nutzungsart „naturnaher Waldpark“. Mit Schreiben vom 26.01.2024 gab die Forstbehörde dem Antrag statt.

Die Sicherung der Nutzungsart „naturnaher Waldpark“ erfolgt über entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger.

Die Bedenken des Forstamtes sind damit ausgeräumt. Der Umsetzung des Vorhabens stehen demnach keine forstwirtschaftlichen Hemmnisse gemäß § 26 Abs. 5 Thüringer Waldgesetz entgegen. Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	09.06.2022	

Punkt 1

Vom Geltungsbereich des o.g. VBP's sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen. Falls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant werden, bitten wir sie 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. Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 4 gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.06.2022	

Punkt 1

keine Betroffenheit

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	22.06.2022	

Punkt 1

Belange nicht berührt, keine Einwände

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Hermannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Portfoliomanagement Otto-von-Guericke-Straße 4 39104 Magdeburg	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 24
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 25
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 26
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien / Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 1
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	04.07./07.07.2022	

Punkt 1

Im Westen Erfurts, angrenzend an den ehemaligen Bahndamm, soll auf der Fläche einer Kleingartenanlage ein neues Wohnquartier mit 60 Wohneinheiten und einer Tiefgarage entstehen. Durch dieses Vorhaben käme es zur Nachverdichtung des innenstädtischen Bereichs, aber auch zur Überbauung einer bisher wenig versiegelten, gärtnerisch genutzten Fläche. Durch die kleinräumigen Nutzungen innerhalb der Gartenanlage und die direkte Nachbarschaft linearen Gehölzstrukturen, die Verbindungen zur landwirtschaftlich geprägten Umgebung Erfurts schaffen, ist davon auszugehen, dass eine gewisse Artenvielfalt (insbesondere Vögel, Fledermäuse, Insekten, Reptilien) im Bereich des Vorhabens vorhanden ist. Dies sollte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht werden; entsprechende Maßnahmen zum Schutz der vorkommenden Arten sind im Rahmen der weiteren Planungen auszuarbeiten und umzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für das geplante Vorhaben wurde der erforderliche umweltrelevante Untersuchungsrahmen durch die entsprechenden Fachbehörden des Umwelt- und Naturschutzamtes definiert und im Zuge des Bebauungsplanprozesses gutachterlich untersucht und bewertet. Sie sind der Begründung als Anlage 1 und 3 beigefügt. Die gutachterlichen Ergebnisse wurden bei der Abwägung berücksichtigt und fanden ihren Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil C: Hinweise, Punkt 5 Artenschutzmaßnahmen) und den Grünordnungsplan.

Die im Artenschutzgutachten und Grünordnungsplan erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen tragen dazu bei, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die geschützten Arten zu erwarten sind, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG führen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

Der Umsetzung des Vorhabens stehen diesbezüglich demnach keine artenschutzrechtlichen Hemmnisse gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegen. Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor.

Punkt 2

Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Grundsätzlich stellt eine bauliche Verdichtung im Innenbereich einen wesentlichen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden dar, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird. Die Bebauung des Areals mit Wohngebäuden, geht aufgrund der Vornutzung als Gartenanlage, mit einer gewissen Neuversiegelung einher. Die festgesetzte bauliche Dichte wird, vor dem Hintergrund dringend benötigten Wohnraums, als angemessen bewertet, da mit dem Vorhaben die Möglichkeit besteht, ein nachgefragtes Wohnungsangebot bedarfsgerecht anzubieten.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie zur Kompensation wurden Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Flächen festgesetzt. Diese Maßnahmen führen zu einer Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet.

Punkt 3

Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich mit nach unten gerichteten NA- oder LED-Lampen umzusetzen und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Abwägung

Der Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Der Einsatz bestimmter Beleuchtungstechniken ist dem Festsetzungsinhalt nach BauGB nicht zugänglich und kann deshalb nicht direkt berücksichtigt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Anforderung an den Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung wurde entsprechend der gutachterlichen Empfehlung in den Teil C – Hinweise, Punkt 5 Maßnahme V5 aufgenommen. Verbindliche Vereinbarungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Punkt 4

Die Eingrünung des Geländes sollte mit heimischen, standorttypischen Arten regionaler Herkunft erfolgen und Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum bieten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Freiflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht eine Begrünung des Quartiers mit vorwiegend standortgerechten Arten vor. Die festgesetzte Artenwahl entspricht den gestalterischen Absichten und beruht auf Erfahrungen der Stadt Erfurt, die in der Broschüre SiKEF-BUGA-2021 zusammengefasst wurden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 2
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e. V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	01.07.2022	

Punkt 1

keine Betroffenheit

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 3
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 4
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. OT Uhlstädt-Kirchhasel Hohe Straße 204	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 5
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 6
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Kulturbund für Europa e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 7
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 8
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

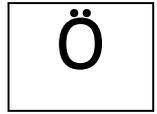
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 9
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Grüne Liga e. V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 10
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner / NABU Thüringen e. V. Leutra 15, 07751 Jena	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von		
mit Schreiben vom	28.06.2022	

Punkt 1

1. Städtebauliche Struktur/Dichte

Anmerkung: Entspricht mit der angestrebten Bauform und Anzahl an WE nicht dem Siedlungscharakter - 60 WE

Die Struktur des Siedlungsgebietes „Hahnegarten“ wird auf dem Morphologieblatt aus unserer Sicht richtig dargestellt und entstand wohl nicht zuletzt durch die topographischen Besonderheiten der Flächen, mit ihren teilweise starken Gefällen. Die dabei auch entstandene Reihenhausstruktur, z.B. im Bereich des nördlichen Röhrenweges und des Langen Grabens, die mit siedlungstypischen Durchgängen gegliedert wurden, prägen Teile der Siedlung. Sie bilden die Raumkanten zu den angrenzenden Erschließungsstraßen. Verdichtungen in den Innenbereichen sind als Solitäre oder in Form von untergeordneten Baukörpern vorhanden.

Die im Bebauungsplan aufgenommene Orientierung entlang der Hanglinien erscheint daher sehr nachvollziehbar. Die innere Reihe mit den „Gartenhäusern“ tut dies aus unserer Sicht mit der dadurch erzeugten großen Dichte nicht. Sie stellt sich auch als tiefste Bebauung aller drei Reihen dar und erzeugt eine Gebäudetiefe die keine Parallelen bei der Wohnnutzung findet.

Die Siedlung besitzt keine zusammenhängenden, öffentlichen Freiflächen mit einer Nutzungsform für qualitativ volles Wohnen. Es gibt keinen öffentlichen Spielplatz, keine gestalteten Grünbereiche oder Plätze mit Aufenthaltsqualität. Grünbereiche, wie im Langen Graben, wurden privatisiert. Die Qualität der Siedlung kann sich nur durch den Erhalt der vorhandenen privaten Freiflächen und deren individuelle, möglichst qualitätvolle Gestaltung weiter bewahren. Ein geeignetes Freiflächenverhältnis ist dabei wohl eine Voraussetzung.

Der beabsichtigte Quartierplatz und die Gemeinschaftsgärten sind für uns ein richtiger Ansatz. Leider wird im Bebauungsplan keine Festschreibung zur Form des Eigentums vorgesehen sein. Eine Parzellierung und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnungen ist daher nicht auszuschließen. Die Qualität der Freiflächen ist durch die Tiefgarage und deren optionale Erweiterung eingeschränkt - bodenschlüssiges Grün = Großbäume.

Vorschlag:

- Der innere Riegel sollte in seiner Gebäudetiefe an die im Umfeld vorhandene Bebauung angepasst (10,00 - 12,00m), weiter gegliedert werden, der Quartierplatz als Zentrum erweitert und mit Großbäumen versehen werden, die zusätzlich gewonnenen bodenschlüssigen Freiräume könnten weiter Baumpflanzungen mit kleinkronige Blühgehölze parallel zu den Hanghäusern ermöglichen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in einem im Sinne der Gartenstadt geprägten Wohnviertel. Es handelt sich um eine ehemalige Gartenanlage. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gartenstadtgeprägten Wohngebiets angemessenen, standortverträglichen Nutzung zuzuführen. Geplant ist die Errichtung von 60 Mietwohnungen. Das Vorhabengrundstück verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers.

Leitgedanke der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer eigenen Identität und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum. So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Das städtebauliche Konzept sieht dabei eine klare Gliederung der Baustruktur vor. Straßenbegleitend wird das Quartier jeweils im Norden und Süden durch Gebäudezeilen gerahmt. Im Inneren wird das Ensemble durch zwei weitere Gebäudezeilen ergänzt, die einen Quartiersplatz im Zentrum des Plangebiets räumlich fassen.

Planerischer Wille ist es nicht, mit dem Vorhaben die Gartenstadt mit ihren Grundflächen und Kubaturen zu kopieren bzw. zu rekonstruieren, sondern vielmehr ein Wohnensemble zu errichten, welches sich in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formensprache ablesbar ist. Die Tiefe der Gebäudezeilen wird daher als angemessen betrachtet. Darüber hinaus werden die prägenden Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung mit der geplanten Baustruktur eingehalten, so dass ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge unter Berücksichtigung des stark nach Norden hin abfallenden Geländes gewährleistet ist.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die angestrebte Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Eine Reduzierung der Baumasse z. B. durch eine geringere Tiefe der mittleren Gebäudezeilen widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen für das Quartier. Gewichtige städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks rechtfertigen, werden in Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum, sowie im Zuge des flächensparenden Bauens nicht gesehen.

Das Freiflächenkonzept ist geprägt von privaten und gemeinschaftlichen Gärten und Grünflächen, die zwischen den Häusern angeordnet sind. Zusätzlich zu den privaten Gärten bieten verschiedene gemeinschaftlich genutzte Garten- und Grünflächen im Planungsgebiet die Möglichkeit zur Erholung und erhöhen grundsätzlich die Wohnqualität im Quartier. Dreh- und Angelpunkt ist der Quartiersplatz, der sich zentral zwischen den Gartenhäusern befindet und von allen Richtungen sowie von der Parkgarage aus erschlossen werden kann. Hier wird eine baumbestandene Spielfläche für Kinder vorgesehen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität in einer Tiefgarage eingeordnet. Eine Beeinträchtigung der Freiflächenqualität durch die Tiefgarage (keine bodenschlüssigen Freiräume) wird nicht gesehen. Vielmehr wird durch die Tiefgarage eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und die Aufenthaltsqualität im Quartier durch Reduzierung des Flächenverbrauchs durch oberirdische Parkieranlagen und Minderung der Lärmbelastung erhöht.

Um ausreichende Entwicklungschancen für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage zu gewährleisten, wurden entsprechende Pflanzensubstratdicken für eine intensive Begrünung und Wurzelräume festgesetzt. Darüber hinaus setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

Fazit

Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. In Anbetracht dieser formulierten Zielsetzungen wird im Rahmen einer sachgerechten Abwägung das städtebauliche Bauungs- und Freiflächenkonzept als angemessen betrachtet.

Punkt 2

2. Verkehrliche Anbindung, Erschließung und ruhender Verkehr

Anmerkung: Es bestehen nicht akzeptable Auswirkungen auf das Umfeld

Die Siedlung wird nach Süden über die Binderslebener Landstraße (Nottlebener Weg - Gamstädter Weg) nach Norden über den Witterdaer Weg und nach Westen über den Langen Graben erschlossen. Das in großen Teilen vorherrschende Einbahnstraßensystem resultiert aus den vorhandenen Straßenquerschnitten. In einzelnen Bereichen, wie im Ermstedter Weg, der durch die Privatisierung einer Straßenfläche nicht durchgängig ist, sind verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Da dies auch in der Binderslebener Landstraße so ist, entsteht Parkdruck in den angrenzenden Nebenstraßen oder die Vorgärten werden zu Parkplätzen umgebaut, dies zerstört wiederum die Qualität der Siedlung.

Der Zustand der Straßen ist zum großen Teil unterirdisch, z.B. Langer Graben, Röhrenweg, Ermstedter Weg. Die Parksituation ist durch die Ausweisung der Straßenräume bereits jetzt begrenzt /überlastet und führt immer wieder zu Behinderungen (Ausfahrten) die auch die Entsorgungsfahrzeuge mehrfach, ohne die Erledigung ihrer Kernaufgabe davoneilen sahen. Den Schwarzen Peter haben immer die Anwohner. Zusätzlich sind im Quartier vier Schulen die einen zusätzlichen Durchgangsverkehr und Parkdruck erzeugen.

Der Bebauungsplan sieht zwar den Nachweis baurechtlich erforderlicher Stellplätze vor. Es ist aber noch nicht abschätzbar welcher Schlüssel letztendlich bestätigt wird. Die Erschließung soll über den Langen Graben erfolgen. Das ist theoretisch möglich. Der Straßenzustand sowie das dargestellte Einbahnstraßen - /Erschließungssystem wird dazu führen, dass viele Fahrzeuge über den Röhrenweg, aus westlicher Richtung, bis vor die zukünftigen Gebäude sowie zur TG fahren.

Jede neue Wohnanlage, erst recht, wenn sie keine innere verkehrliche Erschließung besitzt, benötigt für ihre Funktionsfähigkeit Abstellflächen. Dazu reicht es aus unserer Sicht nicht aus zwei Feuerwehrabstellflächen auszuweisen, die zudem auch immer freigehalten werden müssen. Das betrifft nicht nur den Ersteinzug sowie folgende Umzüge, sondern auch ständig notwendige Anlieferungen und Entsorgungen. Hinzu kommt, dass bei 60 neuen WE auch Besu-

cher zu erwarten sind. Für diese sind keinerlei Möglichkeiten vorhanden. Dies führt zu weiterem Parkdruck sowohl im Ermstedter Weg als auch im Röhrenweg und den angrenzenden Straßen. Ohne Lösungsansätze, damit sind nicht Verkehrsschilder (Verkehrsberuhigter Bereich) gemeint, wird es eine wesentliche Verschlechterung geben die nicht hinnehmbar ist.

Vorschlag:

- Schaffung von zwei Anlieferzonen für LKW in unmittelbarer Nähe der fußläufigen Erschließungen - 1x Ermstedter Weg + 1x Röhrenweg*
- Für Kleintransporter und PKW in der EG-Zone im Röhrenweg, dies könnte auch über die TG-Einfahrt mit zwischengelagertem Bereich vor der abgegrenzten privaten TG erfolgen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die herzustellende Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben. Über den zeichnerisch festgesetzten Zufahrtsbereich fährt der motorisierte Individualverkehr in die Tiefgarage. Zur Gewährleistung eines autofreien Wohnquartiers wurde die Tiefgaragenzufahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet. Eventuelle Schleichverkehre werden durch Barrieren (Poller) im Bereich des Nord-Süd-Erschließungswegs vermieden.

Lieferfahrzeuge können die internen, privaten Erschließungswege nutzen. Eine Ausweisung von Anlieferzonen in den Randbereichen des Plangebiets ist nicht erforderlich.

Die Anzahl der für das Vorhaben erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze wird auf Grundlage der „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

Die Entsorgung der Abfälle im Plangebiet erfolgt über den Röhrenweg. Direkt angrenzend an den Röhrenweg ist für das gesamte Quartier ein gemeinschaftlicher ebenerdiger Müllraum im Bereich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Müllraum ist entsprechend den Anforderungen der Abfallwirtschaft vom Straßenraum aus zugänglich.

Punkt 3

3. Freiflächen und Grünbilanz

Anmerkung: Die geplante Freiflächengestaltung ist nach den Plänen nicht ausgewogen und zu verbessern.

Die bereits dargestellte Wohnumfeldqualität der Siedlung wird auch durch die vorhandene Struktur der den öffentlichen Räumen zugewandten Freiräume und deren Gestaltung geprägt. So wurden die Häuser mit Vorgärten geplant und umgesetzt. Das hängige Gelände machte in vielen Bereichen, meist der hangzugewandten Seite, Stützmauern aus Kalkstein erforderlich. Leider verschwinden immer wieder solche wesentlichen Strukturelemente. Warum deren Bewahrung nach § 34 BauGB nicht möglich ist, liegt sicher an der Illegalität und der Nichtkenntnis der Baumaßnahmen.

Die Planung sieht zum Röhrenweg eine erdgeschossige Erweiterung mit Terrasse, zu Lasten einer gebietstypischen begrünten und entsprechend dimensionierten Eingangssituation vor.

Dies ist im Zusammenhang mit der Wahrnehmbarkeit des Röhrenweges und der Wohnumfeldqualität nicht nachvollziehbar. Man fragt sich, warum die Baulinie bei der so schon dichten Bebauung nicht wie im Röhrenweg vorhanden, aufgenommen wird und der Grünanteil verbessert werden kann.

Die 1. OG's besitzen Terrassen zur Südseite und man könnte die Straßenfassade auch anders gliedern oder mit Loggien versehen. Gleichzeitig wären Fassadenbegrünungen, vielleicht nicht zwanghaft auf der Nordseite, ein schönes Gestaltungselement für eine Gartenstadterweiterung.

Das vorliegende Maximalausnutzungskonzept besitzt zudem keine Aussagen zu wichtigen Nutzflächen - Fahrradabstellplätze/Abfallbehälter. Es ist zu befürchten, dass dies zu Lasten der bereits wenigen Freiflächen geht.

Das vorhandene Gartenland ist über Jahrzehnte als solches im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden. Unabhängig von den neuen Zielen haben sich sicher Kaltluftschneisen und andere klimatische Rahmenbedingungen nicht verbessert. Daher ist es nur schwer verständlich, dass man von Seiten der Planer eine unversiegelte, intensivst begrünte Fläche mit hohem Obstbaumbestand, derzeit noch wahrnehmbar, mit nicht erforderlichem Ausgleich, außer drei Bäumen, wahrnimmt.

Die geplanten Gründächer sind ein schöner Ansatz werden aber sicher bei der energetischen Überarbeitung des Gesamtkonzeptes der wohl erforderlichen Fotovoltaik und Solarthermieanlagen weichen.

Vorschlag:

- Festsetzungen von Baumstandorten mit genauer Aussage zur Art und Qualität - der Quartierplatz könnte ein grünes Dach erhalten*
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen*
- Dachbegrünungen nur, wenn nicht andere Anforderungen die Flächen weiter reduzieren*
- Größere Vorgartenbereiche im Röhrenweg*
- Definition von Terrassenflächen - Größen festsetzen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Siehe Abwägung Punkt 1 sowie nachfolgende Ausführungen:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die angestrebte Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Vorhaben wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Dieses umfasst neben den privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freibereichen auch eine Begrünung der Dachflächen, begrünte Fassadenabschnitte, ein Pflanzkonzept für Baum- und Strauchpflanzungen (inklusive Verortung der Bäume), Flächen für Vorgärten sowie Maßnahmen auf Dachflächen zur Rück-

haltung von Regenwasser. Die Sicherung erfolgt über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

So wurde z. B. für die Pflanzqualität Mindestanforderungen festgesetzt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen. Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wurde eine Artenliste festgesetzt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen zu geeigneten Baumarten, die in der Broschüre SiKEF-BUGA-2021 der Stadt Erfurt zusammengefasst wurden. Auf Dachflächen, für die eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wurde, sind nur Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig, die die Ausbildung eines Gründachs gewährleisten (aufgeständerte Konstruktionen).

Die Zulässigkeit von Terrassen ist über die textliche Festsetzung 2.1 und über landesrechtliche Vorschriften geregelt.

Die Anzahl der für das Vorhaben erforderlichen Fahrradstellplätze wird auf Grundlage der „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Sie werden in einem ebenerdigen Fahrradraum unter dem Quartiersplatz, in den Sockelzonen der Reihenhäuser und vor den Häusern (Besucher SP) verortet. Im Fahrradraum sind ebenfalls eine E-Bike Ladestation für 8 E-Bikes mit integrierten Akkus, sowie eine separate Ladestation für 4 Fahrradakkus vorgesehen.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Amt für Soziales	
mit Schreiben vom	05.07.2022	

Punkt 1

Das Amt für Soziales verweist in seiner Stellungnahme zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Stellungnahme aus dem Dezember 2021, deren Inhalte nach wie vor gültig sind:

Das Amt für Soziales begrüßt die Planung zur Schaffung von Wohnraum und verweist auf den generellen Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum in der Landeshauptstadt Erfurt. Vor allem die vorgesehenen Quartiersplätze werden dem sozialen Miteinander im Wohngebiet zuträglich sein.

Auch wenn die Mindestgrenze des Wohnbaulandmodells nicht erreicht bzw. überschritten werden sollte, ist zu prüfen, inwieweit dennoch bezahlbarer Wohnraum, auch in einem solch sozial stabilen Gebiet, bereitgestellt werden kann, um so einen wichtigen Beitrag zur sozialen Mischung und zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts zu leisten. Insbesondere im Hinblick auf die vorangeschrittene sozialräumliche Segregation (siehe hierzu z. B. auch die Ergebnisse des Seniorenberichtes 2018, Studie „Bedarfsgerechte Bildungs- und Sozialsteuerung“ des iKPE, Sozialstrukturatlas 2020, insbesondere Erfurter Sozialindex, Studie "Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten").

Darüber hinaus ist es aus Sicht des Amtes für Soziales wichtig, noch einmal auf den Bedarf an barrierefreien Wohnungen unter anderem auch für Senioren, Menschen mit Behinderungen und Pflegedürftigen hinzuweisen. Dieser Bedarf wird in den kommenden Jahren aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit einhergehenden zunehmenden Anzahl an Senioren, Hochbetagten sowie pflegebedürftigen Personen weiter ansteigen. Vor diesem Hintergrund ist es zu empfehlen, zu prüfen, inwieweit entsprechender Wohnraum bereits zum jetzigen Zeitpunkt in der vorliegenden Planung, zur Herstellung generationendurchmischer, inklusiver und in höchstem Maße barrierefreier Quartiere nebst Bereichen mit Quartierszentrenfunktionen und Freiräumen (bspw. ganzjährig nutzbare Stadtmöblierung) berücksichtigt werden kann.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Mit dem geplanten Vorhaben sollen vorrangig Wohnungen für Familien geschaffen werden. Dies entspricht der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung Schaffung von Wohnraum in der Stadt als Alternative zur derzeitigen Abwanderungsbewegung in die Umgebung. Geplant sind insgesamt 60 Wohneinheiten (30 WE – Einfamilienhaussegment, 30 WE - Geschosswohnungsbau).

Das Wohnbaulandmodell umfasst grundsätzlich Vorhaben im Geschosswohnungsbau. Zur städtebaulich sinnvollen Umsetzung einer Quotierung von mietpreis- und belegungsgebun-

denen Wohnraum -auch in Vorhaben des Einfamilienhausbaus- sind gewisse Gebietsgrößen erforderlich. Gemäß dem Planungskonzept unterschreitet das Vorhaben die erforderliche Mindestgröße. Die Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell findet demnach keine Anwendung, da der Verwaltungsaufwand zur Bewilligung der Fördermittel und die Durchsetzung der Bauverpflichtung in keinem angemessenen Verhältnis – auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens- stehen.

Barrierefreiheit: Das Quartier wird die nach landesrechtlichen Vorschriften erforderliche Barrierefreiheit gewährleisten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	31.01.2023	

Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss mit nachfolgenden Auflagen zu:

Punkt 1

Im Ergebnis der "Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls" gem. ThürUVP, Anlage 1, Nr. 5.4 Straßenbau im Zuge des BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der in der allgemeinen Vorprüfung unter Pkt. 4.7 benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft die Beachtung der terminlichen Regelungen für die Beseitigung der Gehölzstrukturen entsprechend §39 Abs. 5 BNatSchG sowie die zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entsprechend §44 BNatSchG und §20 ThürNatG, sowohl bei der Beseitigung von Gehölzstrukturen, aber auch im Hinblick auf das gesamte Plangebiet für den Abbruch von Bestandsbebauung.

Zugleich ist eine grünordnerische Einbindung (s. nachfolgender Pkt.2) durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen der Straße vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Zuge der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" gem. ThürUVP zur UVP-Pflicht für den neu herzustellenden Straßenabschnitt des Röhrenwegs vertiefend geprüft und konkretisiert. Im Ergebnis der Einzelfallprüfung wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der dort genannten Möglichkeiten zur Vermeidung und Kompensation der Auswirkungen (Bauzeitenregelungen, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort), keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die betrachteten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP ist somit nicht erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde hat die Einzelfallprüfung (Anlage 7 der Begründung zum Bebauungsplan) bestätigt.

Punkt 2

Des Weiteren sind gemäß den gesetzlichen Anforderungen mit der Erstellung des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Unterlagen/Gutachten anzufertigen:

Grünordnungsplan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG

Der GOP hat die Konflikte, welche sich aus der Bebauung ergeben, darzustellen. Es sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich zu erarbeiten.

Die naturschutzfachlichen Schwerpunkte für die Erarbeitung des GOP sind:

- besondere Artenschutzmaßnahmen*
- grünordnerische Einbindung der geplanten Erschließungsstraße in Richtung der Bebauungsplanung und dem Bahndamm mittels Anpflanzung von vorrangig einheimischen Baum- und Strauchgehölzen.*

Biotoptypenkartierung

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Erfassung der Bestandssituation der Biotoptypen, u. a. als Grundlage für den GOP und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), unter Zuhilfenahme folgender Leitfäden durchzuführen:

- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz-TMLNU 1999)*
- Die Eingriffsregelung in Thüringen-Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)*

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG / Artenschutzgutachten

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

Ziel der saP ist die Feststellung, ob für geschützte Tier-/Pflanzenarten artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind bzw. wie diese vermieden werden können. Die saP ist durch einen Biologen zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In diesem Zusammenhang kann aufgrund einer ersten Einschätzung des Lebensraumpotenzials des Gesamt-Standortes eine daraus resultierende, mögliche Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel sowie der Spezies der Zauneidechse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zur Gewährleistung der naturschutzrechtlichen Vorgaben und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist durch einen qualifizierten Fachgutachter ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erarbeiten, in welchem die aktuell mögliche Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorgenannten Artengruppen abgeklärt wird und ggf. erforderliche Maßnahmen vorgegeben werden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind geeignet, als substantielle, aktuelle Grundlage für die saP zu dienen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Hinblick auf die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wurden im Zuge des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 ein Grünordnungsplan inklusive Biooptypenkartierung (Anlage 1), und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage eines Artenschutzgutachten (Anlage 3) erstellt. Der erforderliche Untersuchungsrahmen wurde vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die aus dem Grünordnungsplan resultierenden Kompensationsmaßnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans als zeichnerische und textliche Festsetzungen (Nr. 6, 7, 11) übernommen. Auf die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde im Teil C – Hinweise, Punkt 5 hingewiesen. Sie sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens zwingend zu berücksichtigen. Die Sicherung erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.

Punkt 3

Unabhängig der vorgenannten natur- und artenschutzrechtlichen Inhalte, die es zu beachten und umzusetzen gilt, sind nachfolgende Punkte, die diese Inhalte zumindest indirekt berühren, ebenfalls bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

- 1. Für alle Flachdachbereiche, von technischen Aufbauten abgesehen, ist eine zumindest extensive Dachbegrünung vorzusehen. Diese ist vorrangig mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen zu kombinieren.*
- 2. Neben der mit der Dachbegrünung ebenfalls verbundenen Regenwasserrückhaltung sind auch bei den die Gebäude umgebenden Freiflächen alle Möglichkeiten der Wasserrückhaltung und Vorortversickerung in den Vegetationsflächen zu prüfen und vorrangig umzusetzen.*
- 3. Insbesondere fensterlose Fassadenbereiche, Müllstandorte etc. sind mit Hilfe von Rankhilfen und hierfür geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.*
- 4. Aufgrund der entsprechenden hohen Wertigkeit des Bahndamms als Biotopverbundstruktur ist ein Abrücken der geplanten Bebauung von diesem nach Osten zu prüfen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

1. Mit der textlichen Festsetzung 7.1 wird eine extensive Begrünung der Dachflächen, die nicht als Terrasse genutzt werden, sichergestellt. Darüber hinaus sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nur als aufgeständerte Konstruktionen zulässig, um die Ausbildung extensiver Gründächer zu gewährleisten.
2. Aufgrund der Geländetopographie (stark abfallendes Gelände) und dem gemäß Bodengutachten nicht versickerungsfähigen Boden sind zur Niederschlagswasserableitung Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser erforderlich. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 wird die Umsetzung dieser Maßnahmen gesichert.
3. Das Freiflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht begrünte Fassade an den Stirnseiten der Gebäude vor. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind sie mit der textlichen Festsetzung 11.5 gesichert.

4. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde ein Abrücken der Bebauung vom westlich angrenzenden ehemaligen Bahndamm geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine sinnvolle städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts und klimatischer Belange nicht möglich ist.

Untere Immissionsschutzbehörde

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde ergehen nachfolgende Auflagen:

Klima

Punkt 4

Der B-Plan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" befindet sich vollständig in der Übergangszone mit eingeschränkter Belüftungsfunktion. Eine Bebauung und Versiegelung ist unter Berücksichtigung der Belüftungsstrukturen und Emissionsbegrenzungen (u. a. keine festen/flüssigen Brennstoffe bzw. keine Kamine) möglich. Die Bebauungsstruktur sollte eine West-/Ostausrichtung aufweisen, um möglichst einen geringen Luftwiderstand zu erzeugen. Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen weist die derzeitige Favoriten-Planung eine solche West-/Ostausrichtung auf.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungserfordernis

Punkt 5

Die geplante Dachbegrünung wird begrüßt. Im Hinblick auf diese ist die Möglichkeit der Nutzung von PV-Anlagen für solare Strahlungsenergie (Strom/Wärme) zu prüfen. Beispielsweise kann die Nutzung von PV-Anlagen in Kombination mit der geplanten Dachbegrünung gedacht werden – auch unter dem Aspekt, dass eine extensive Dachbegrünung den Stromertrag steigern kann. Ebenso sollten aus klimafunktionaler Sicht Fassadenbegrünungen (siehe Stellungnahme untere Naturschutzbehörde) vorgenommen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Siehe Punkt der Abwägung (Naturschutzbehörde)

Punkt 6

Fluglärm

Im Geltungsbereich des B-Planes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ bestehen Beeinträchtigungen durch Fluglärm. Entsprechend den vorliegenden Berechnungen aus dem Planfeststellungsverfahren für den Flughafen Erfurt-Weimar befindet sich das Plangebiet vollständig im Bereich der maximalen Fluglärmisolinie (höchster Schalldruckpegel während eines Überflugs) von 90 dB(A). Im weiteren Planverfahren ist ein Schallgutachten zu beauftragen, welches den

notwendigen baulichen Schallschutz ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Außenbereiche der Grundstücke nicht durch den passiven Schallschutz erfasst werden.

Straßenlärm

Die geplante Tiefgarage ist ebenso in die genannte Schallimmissionsprognose aufzunehmen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind abzuleiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 wurde ein Schallschutzgutachten (Anlage 2 der Begründung) erstellt. Die einzelnen Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden untersucht. Als relevant für das Plangebiet stellen sich der Fluglärm, der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkt und der anlagenbezogene Fahrverkehr, der durch das Vorhaben verursacht wird, dar.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die als textliche Festsetzungen (Nr. 10) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert wurden.

Punkt 7

Baulärm

Es ist sicherzustellen, dass während der Bauphase die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit eingehalten werden. Von Arbeiten während der Nachtzeit (20.00 Uhr – 07.00 Uhr) ist abzusehen.

Staub

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Planen, Befeuchtung etc.) ist die Staubentwicklung beim Abbruch auf ein Minimum zu reduzieren.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können daher keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

Kein Abwägungserfordernis

Untere Abfallbehörde

Punkt 8

Seitens der unteren Abfallbehörde gibt es keine Einwände zum Vorentwurf für den vorhabenbezogenen B-Plan BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“.

Bezüglich des erforderlichen Anschlusses der neuen Wohnbebauung an die kommunale Abfallentsorgung der Stadt Erfurt als Bestandteil der Erschließung bestehen nachfolgende Anforderungen, die im weiteren B-Planverfahren zu berücksichtigen sind:

- Auf dem Grundstück sind die Standplätze für alle erforderlichen, beweglichen Abfallbehälter gemäß Abfallwirtschaftssatzung nachzuweisen.*
- Die Standplätze sind so zu gestalten, dass sie im Bedarfsfall die Aufstellung von zusätzlichen Behältern ermöglichen.*
- Zum Zweck der Entsorgung sind an der für die Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Grundstücksgrenze Übernahmeplätze zur temporären Bereitstellung der Abfallbehälter auszuweisen.*
- Wenn die verkehrsseitige Erschließung des Quartiers über den Ausbau des Röhrenweges mit Anschluss an die Straße Langer Graben erfolgt, muss der Ausbauzustand der Straße die Befahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge (Tragfähigkeit der Fahrbahnen, Straßenbreite, ggf. Wendemöglichkeiten) gewährleisten. Die Übernahmeplätze für die temporäre Bereitstellung der Abfallbehälter sind dann am Röhrenweg festzulegen.*

Die Rechtsgrundlage ist hierbei § 10 der geltenden Abfallwirtschaftssatzung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Entsorgung der Abfälle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 erfolgt über den Röhrenweg. Direkt angrenzend an den Röhrenweg ist für das gesamte Quartier ein gemeinschaftlicher ebenerdiger Müllraum im Bereich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Müllraum ist entsprechend den Anforderungen der Abfallwirtschaft vom Straßenraum aus zugänglich. Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	09.06.2022	

Punkt 1

Grundsätzlich keine Bedenken

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Aufgrund der Erfahrung in der Umsetzung/dem Vollzug von Bebauungsplänen sind die Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festzusetzen. Dies betrifft insbesondere die das neue Quartier erschließenden Straße nördlich und südlich (Röhrenweg und Ermstedter Weg).

Wir gehen davon aus, dass es sich bei dem Gesamtvorhaben hier um Wohn- oder Genossenschaftseigentum oder Mietwohnungen handeln wird und auch aufgrund der geplanten Tiefgarage keine einzelnen Baugrundstücke gebildet werden sollen. Da so keine Erschließung und Zufahrt zu einzelnen Baugrundstücken erfolgen wird, können die internen Wohnwege als private Verkehrsflächen geplant werden. Sollten jedoch einzelne Baugrundstücke geplant werden, muss die interne Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die künftige Erschließungsstraße und der nördlich angrenzende Fußweg wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Sie sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (Mischverkehrsfläche / Fußweg).

Der Vorhabenträger beabsichtigt 60 Mietwohnungen zu errichten. Eine Teilung der Grundstücke ist nicht beabsichtigt. Das Vorhabengrundstück verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Gewährleistung der Zugänglichkeit zu den Gebäuden erfolgt über Geh- und Fahrrechte.

Punkt 3

Inbesondere bei den kleinen Grundstücken der Garten- und Hanghäuser sind Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen zu treffen und die Zulässigkeit von Terrassen und Terrassenüberdachungen ist hinsichtlich ihrer Größe zu begrenzen.

Aufgrund des starken Gefälles sind zudem Regelungen für zulässige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen zu treffen.

Die Höhe baulicher Anlagen ist einheitlich zu bemaßen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Eine willkürlich sporadische Überbauung der Grundstücke entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die hochbaulichen Nebenanlagen werden daher gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert. Die Zulässigkeit von Terrassen ist über entsprechende Festsetzungen geregelt.

Aufgrund des topographisch sehr bewegten Geländes wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zu geplanten Straßenhöhen, zu Höhen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und zu Stützmauern getroffen, um verbindliche Höhenbezugspunkte für die Einordnung der Gebäude zu definieren und nicht vertretbare Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu vermeiden.

Die Vermaßung der baulichen Anlagen im Plangebiet ist in den Planunterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung) nachvollziehbar dargestellt.

Punkt 4

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude, unter Beachtung der ggf. notwendigen Abstandsflächen, sind entsprechende Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Die Baufelder sind ausreichend zu bemaßen. Für das Vorhaben müssen die Gebäudeansichten die gleiche Bezeichnung wie die Baufelder erhalten, diese Bezeichnung ist auch in dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude, die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche beschränkt, wo derart weitgehende Bindungen zur Sicherung der Raumstruktur erforderlich sind.

Die Baufelder wurden vermaßt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde in den Ansichten der Planunterlagen die Zuordnung der jeweiligen Baufelder dargestellt.

Punkt 5

Notwendige Flächen für die Feuerwehr sind im Vorhabenplan darzustellen. Notwendige Anlagen für die Feuerwehr, wie Löschwasserbehälter im Straßenraum, sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Vorhabenkonzept wurde mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abgestimmt. Die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Punkt 6

Eventuell geplante Anlagen für erneuerbare Energien sind in den Ansichten und dem Vorhabenplan darzustellen und mit Maßangaben (Höhe und Abstände zu Attika o.ä.) zu versehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In den textlichen Festsetzungen ist die Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien (inklusive der Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhe) geregelt. In den Ansichten sind die Flächen für PV-Anlagen sowie die gem. Festsetzungen zulässige Aufstellfläche für die Luft-Wärmepumpe dargestellt.

Punkt 7

Es ist eine Höhe für die geplanten Straßen analog anderer vorhabenbezogener Bebauungspläne festzusetzen. Zur Vermeidung von Problemen bei der Genehmigungsplanung der Straßen ist darauf zu achten, dass dem Durchführungsvertrag auch bereits detaillierte Planungsunterlagen beigelegt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu den geplanten Straßenhöhen getroffen, um verbindliche Höhenbezugspunkte für die Einordnung der Gebäude und der Anschlüsse an die bestehenden Verkehrsflächen zu definieren. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags.

Punkt 8

Die Handlungsrichtlinie für Stellplätze und Fahrradabstellanlagen kann zur Anwendung kommen. Die Stellplätze können entsprechend reduziert werden. Wir empfehlen zudem entsprechende Festsetzungen im VBP zu treffen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger hat für das geplante Vorhaben ein Mobilitätskonzept erarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze wurde die "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" zu Grunde gelegt. Verbindliche Regelungen hierzu werden Bestandteil des Durchführungsvertrags. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.

Punkt 9

Das städtebauliche Konzept erscheint an diesem Standort als zu dicht bebaut. Die aufgelockerte Bebauung, bzw. das Verhältnis bebauter und unbebauter Fläche, wie es aus der Umgebungsbebauung (auch bei Reihenhäusern) vorgegeben wird, sollte auch in dieser Planung weitestgehend aufgenommen werden. Weiterhin ist hier der Übergang zum Außenbereich und zur freien Landschaft zu beachten. Die geplante Bebauung sollte eine stärkere Durchgrünung mit 'bodenschlüssigem' Grün aufzeigen. Die geplante Geschossigkeit am Röhrenweg ergibt vier Geschosse aufsteigende Wand an der Talseite, dies erscheint tatsächlich als zu hoch.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Leitgedanke der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer eigenen Identität und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum. So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Das städtebauliche Konzept sieht dabei eine klare Gliederung der Baustruktur vor. Straßenbegleitend wird das Quartier jeweils im Norden und Süden durch Gebäudezeilen gerahmt. Im Inneren wird das Ensemble durch zwei weitere Gebäudezeilen ergänzt, die einen Quartiersplatz im Zentrum des Plangebiets räumlich fassen.

Planerischer Wille ist es nicht, mit dem Vorhaben die Gartenstadt mit ihren Grundflächen und Kubaturen zu kopieren bzw. zu rekonstruieren, sondern vielmehr ein Wohnensemble zu errichten, welches sich in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formensprache ablesbar ist. Das Verhältnis von bebauter und nicht bebauter Fläche wird daher als angemessen betrachtet. Darüber hinaus werden die prägenden Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung mit der geplanten Baustruktur eingehalten, so dass ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge unter Berücksichtigung des stark nach Norden hin abfallenden Geländes gewährleistet ist.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die angestrebte Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Eine Reduzierung der Baumasse widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen für das Quartier. Gewichtige städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks rechtfertigen, werden in Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum, sowie im Zuge des flächensparenden Bauens nicht gesehen.

Punkt 10

Durch die Planung sind nach unserer Kenntnis unmittelbar gegenständlich folgende archäologischen Relevanzgebiete betroffen:

„Ur- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabbefunde im Umfeld der Bundesstraße 4 sowie die mittelalterliche Wasserversorgungsanlage Peterborn im Verlauf Röhrenweg“

Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB-Verfahren erst genau benannt werden kann, bitten wir im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus' unter "Hinweise" zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 15. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

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

Rechtsgrundlage:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Die Anforderungen der Behörden wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Teil C, Hinweise, Punkt 1 berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	30.06.2022	

Stellungnahme

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

1. *Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 48m³/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. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten 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. *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.*
5. *Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen zu prüfen und festzulegen.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	06.07.2022 i. V. m. 13.01.2022	

Stellungnahme vom 06.07.2022

Punkt 1

Zur Drucksache 1412/21 haben wir mit Schreiben vom 13.01.2022 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Hinweise und Forderungen in dieser Stellungnahme sind weiterhin gültig und bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

Abwägung

siehe nachfolgende Abwägung

Stellungnahme vom 13.01.2022

Punkt 2

Wesentliche Grundlage für die Erreichung der in den vorliegenden Unterlagen geschilderten Planungsziele hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes muss das Bemühen sein, die Notwendigkeit des Besitzes eines eigenen Kraftfahrzeuges bei den zukünftigen Einwohnenden des Gebietes auf ein Minimum zu reduzieren. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Nähe zu den bestehenden Straßenbahnhaltestellen grundsätzlich gegeben.

Die Anbindung für den Kfz-Verkehr an das übergeordnete Straßennetz ist gemäß dem geltenden Regelwerk so auszubilden, dass die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Da die Durchfahrtbreiten im Röhrenweg auf Grund des dortigen ruhenden Kfz-Verkehrs sehr eingeschränkt sind, hat die Erschließung primär über den Langer Graben zu erfolgen. Gleichwohl ist die Erschließung über den Langer Graben angesichts des dortigen Schulstandortes auch nicht völlig unkritisch, erscheint unter Berücksichtigung der in den Planunterlagen angegebenen Anzahl von WE jedoch noch vertretbar. Für die Erschließung des Wohnquartieres ist der Röhrenweg in westliche Richtung zu verlängern und an die Straße Langer Graben anzubinden. Dieser neu herzustellende Straßenabschnitt wird künftig Bestandteil des öffentlichen Straßennetzes und als solcher dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Alle übrigen Anlagenteile innerhalb des Plangebietes werden private Anlagen. Eine straßenrechtliche Widmung erfolgt nicht. Insoweit eine Teilung des Baugrundstückes vorgesehen ist, so dass dabei einzelne Grundstücke entstehen, die nicht unmittelbar an dem öffentlichen

Verkehr gewidmeten Straßenabschnitten liegen, werden zur Sicherung der Erschließung entsprechende Baulasten erforderlich. Soweit darüber hinaus eine ergänzende Nutzung von Anlagenteilen durch die Allgemeinheit angestrebt wird, sind hierfür entsprechende Wegerechte einzutragen.

Unabhängig vom Widmungsstatus sind bei den weiterführenden Planungen neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dies gilt, neben der Berücksichtigung ausreichender Fahrbahnbreiten und Kurvenradien, auch für entsprechende Wendemöglichkeiten. Hierzu ist insbesondere die Müllentsorgung gesondert mit der Stadtwirtschaft abzustimmen und entsprechende Stand- bzw. Übernahmeflächen für Mülltonnen vorzusehen. Diese müssen einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sein und sollen andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen.

Es ist davon auszugehen, dass aus dem neuen Wohngebiet auch ein Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr entsteht. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung hinreichend zu würdigen. Die Verkehrsanlagen sind so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen. Die Verkehrsführung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist.

Der ruhende Verkehr ist innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf der Anwohner und von deren Besuchern Genüge getan wird. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Abstellung von Kfz des neuen Gebietes nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum erfolgen kann sondern komplett auf eigenem Grundstück in der dort geplanten Tiefgarage erfolgen muss. Eine entsprechende Stellplatzbilanz ist im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen. Auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten ist auf der Grundlage der vom Erfurter Stadtrat mit DS 0289/21 am 10.11.2021 beschlossenen "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen" zu bemessen.

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

Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Die Ergreifung verkehrsregelder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens muss von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.

Sämtliche zur Erschließung des Vorhabens erforderlichen Leistungen zur Ergänzung, Anpassung und Ausbau der bestehenden Verkehrsanlagen sind im Sinne des Verursacherprinzips unabhängig vom Geltungsbereich des B-Planes durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Stadt abzuschließen in dem der diesbezügliche Leistungsumfang entsprechend vereinbart wird. Sämtliche in diesem Zusam-

menhang zu erstellenden Planungen der Verkehrsanlagen sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Erschließung des Quartiers für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich über die neu herzustellende Straße, die den Röhrenweg an den Langen Graben anbindet. Aufgrund der geringen Breite des zur Verfügung stehenden städtischen Flurstücks in Verbindung mit der städtebaulichen Konzeption, wurde in Abstimmung mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht ihrer für den motorisierten Verkehr untergeordneten Bedeutung. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig. Die innere Erschließung erfolgt über private Wohnwege. Die Zugänglichkeit für Lieferdienste, Rettungsfahrzeuge etc. ist über entsprechende Wegrechte gesichert (textliche Festsetzungen Nr. 8).

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Die Zufahrt befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich. Der Vorhabenträger hat für das geplante Vorhaben ein Mobilitätskonzept erarbeitet und mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt abgestimmt. Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze wurde die "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" zu Grunde gelegt. Verbindliche Regelungen hierzu werden Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden in einem ebenerdigen Fahrradraum unter dem Quartiersplatz, in den Sockelzonen der Reihenhäuser und vor den Häusern (Besucher SP) verortet. Im Fahrradraum sind ebenfalls eine E-Bike Ladestation für 8 E-Bikes mit integrierten Akkus, sowie eine separate Ladestation für 4 Fahrradakkus vorgesehen.

Die Entsorgung der Abfälle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt über den Röhrenweg. Direkt angrenzend an den Röhrenweg ist für das gesamte Quartier ein gemeinschaftlicher ebenerdiger Müllraum im Bereich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Müllraum ist entsprechend den Anforderungen der Abfallwirtschaft vom Straßenraum aus zugänglich.

Bezüglich der Berücksichtigung feuerwehrtechnischer Belange gab es bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Feuerwehr. Die Forderung der Sicherstellung des 2. Rettungsweges auf dem Grundstück kann weitestgehend erfüllt werden. Lediglich im Bereich der herzustellenden Erschließungsstraße sind Aufstellflächen auf der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 wurde ein Schallschutzgutachten (Anlage 2 der Begründung) erstellt. Die einzelnen Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden untersucht. Als relevant für das Plangebiet stellen sich der Fluglärm, der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkt und der anlagenbezogene Fahrverkehr, der durch das Vorhaben verursacht wird, dar.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die als textliche Festsetzungen (Nr. 10) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert wurden.

Die Erschließung der öffentlichen (Erschließungsstraße Röhrenweg) und privaten Flächen im Plangebiet wird durch den Vorhabenträger erfolgen. Die Erschließung des privaten Vorhabens, inklusive der dazugehörigen Freiflächen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Für die Herstellung der öffentlichen Flächen wird ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen, der alle erforderlichen Festlegungen und Vereinbarungen enthält.

Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"	
von	Entwässerungsbetrieb	
mit Schreiben vom	07.07.2022	

Punkt 1

Das betreffende Baugebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem über die vorhandene öffentliche Kanalisation im Röhrenweg erschlossen und an den Kanalbestand gemäß erforderlicher Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb anzuschließen. Die hydraulische Kapazität des Kanalnetzes ist begrenzt. Kanalerweiterungen zur Kapazitätserweiterung sind nicht geplant. Die Einleitmenge für aus dem Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser ist deshalb auf maximal 15 l/s zu begrenzen.

In der Beschreibung des Vorhabens werden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung Rückhaltung und Dämpfung des Niederschlagsabflusses lediglich pauschal genannt. Mit der weiteren Planung muss diese Aussage qualifiziert und durch entsprechende technische Anlagen und Maßnahmen untersetzt werden. Die Einhaltung der Einleitbegrenzung für Niederschlagswasser von 15 l/s ist zwingend nachzuweisen. Auf Grund der nach dem Vorentwurf beabsichtigten kompakten Bebauung kann sich das Anlegen von Regenrückhalteräumen als sehr aufwendig erweisen. Aufgrund der Topografie ist der Überflutungsschutz gesondert betrachten.

Der Entwässerungsbetrieb geht davon aus, dass das Baugebiet als wirtschaftlich zusammenhängende Wohnanlage zu betrachten ist und die gesamte innere Abwassererschließung somit als private Grundstücksentwässerungsanlage errichtet, betrieben und verwaltet werden soll. Die Errichtung öffentlicher Abwassererschließungsanlagen, insbesondere Regenwasserrückhalteanlagen, läge nicht im Interesse der öffentlichen Abwasserbeseitigung.

Es muss sichergestellt werden, dass die aufgeführte Wegeföhrung für den „Langsamen Verkehr“ zu Wartungs- und Reparaturzwecken mit einem 3-achsigen Spölfahrzeug (30t) befahrbar ist.

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
 Aufgrund der Geländetopographie (stark abfallendes Gelände) und dem gemäß Bodengutachten nicht versickerungsfähigen Boden sind entsprechend der vorliegenden Konzeption zur Niederschlagswasserableitung sind Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zur Rückhaltung von Regenwasser erforderlich. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 soll die Umsetzung dieser Maßnahmen gesichert werden.

Das Grundstück ist in den vorhandenen Mischwasserkanal im Röhrenweg zu entwässern. Das anfallende Regenwasser soll mittels der festgesetzten Dachflächen (Tiefgarage / textliche Festsetzung 7.1) zurückgehalten, nach Möglichkeit verdunstet und die anfallende Restmenge entsprechend der zulässigen Einleitmenge von 15 l/s in den öffentlichen Kanal geleitet werden.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die abwassertechnischen Belange mit dem Entwässerungsbetrieb abgestimmt. Die entwässerungstechnisch erforderlichen Maßnahmen werden Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.