

Beschluss zur Drucksache Nr. 2468/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

**Abberufung und Berufung eines/r sachkundigen Bürger/in im Ausschuss für Soziales,
Arbeitsmarkt und Gleichstellung**

Genauere Fassung:

01

Nico Paul wird als sachkundiger Bürger für den Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung abberufen.

02

Anke Nettelroth wird als sachkundige Bürgerin für den Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung berufen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 1638/23 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

Bebauungsplan ANV739 "Schulstandort an der Blumenstraße"; Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Genaue Fassung:

01

Für den Bereich zwischen Blumenstraße, Heinrichstraße und Borntalweg soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan ANV739 "Schulstandort an der Blumenstraße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
von der Blumenstraße im Norden,
von den Sportanlagen am Borntalweg im Osten,
von Geschosswohnungsbau am Borntalweg im Süden
und der Heinrichstraße im Westen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Schulstandort und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Gemeinschaftsschule inklusive Schulsporthalle.
- Sicherung von Durchwegungen und adäquaten Grünflächenanteil.
- Lösung und Umsetzung erforderlicher Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen, immissionsschutzrechtlicher Konflikte sowie artenschutzrechtlicher Regelungen.

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV739 "Schulstandort an der Blumenstraße" in seiner Fassung vom 15.03.2024 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

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

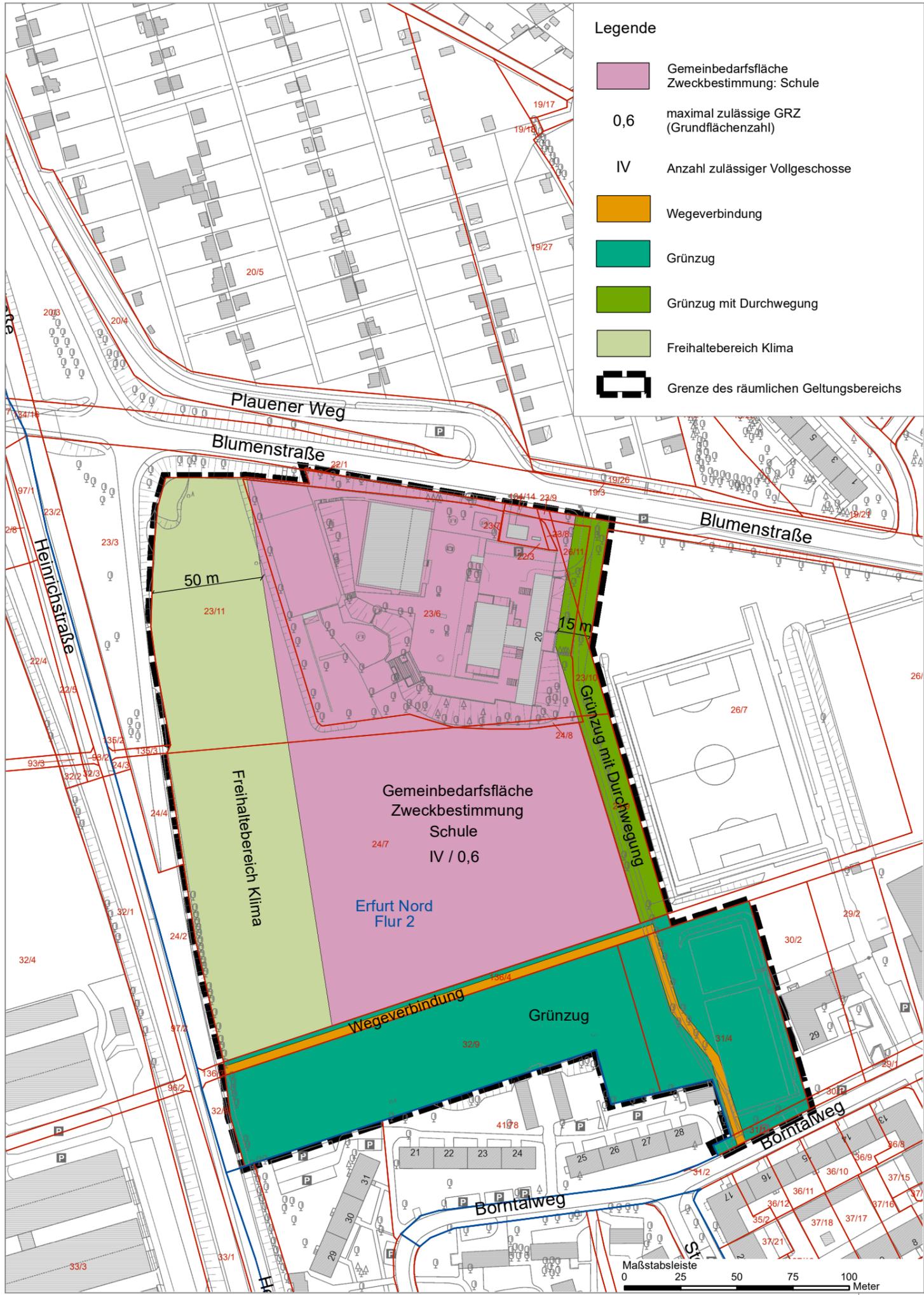
04

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

05

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zur Durchführung eines städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerbs nach den Richtlinien der RPW 2013.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

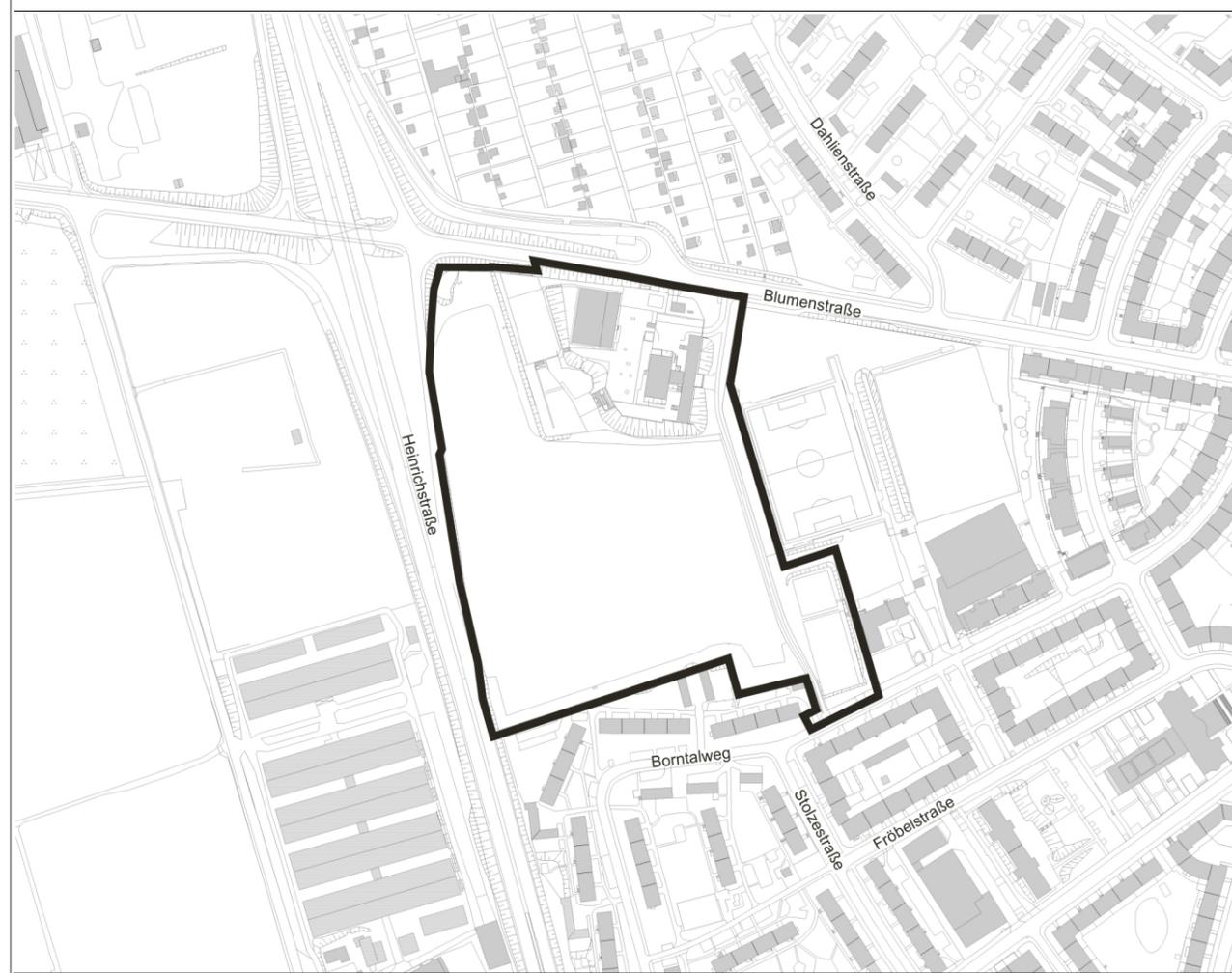


- Legende**
- Gemeinbedarfsfläche
Zweckbestimmung: Schule
 - 0,6 maximal zulässige GRZ
(Grundflächenzahl)
 - IV Anzahl zulässiger Vollgeschosse
 - Wegeverbindung
 - Grünzug
 - Grünzug mit Durchwegung
 - Freihaltebereich Klima
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bebauungsplan ANV739

"Schulstandort an der Blumenstraße"

Vorentwurf

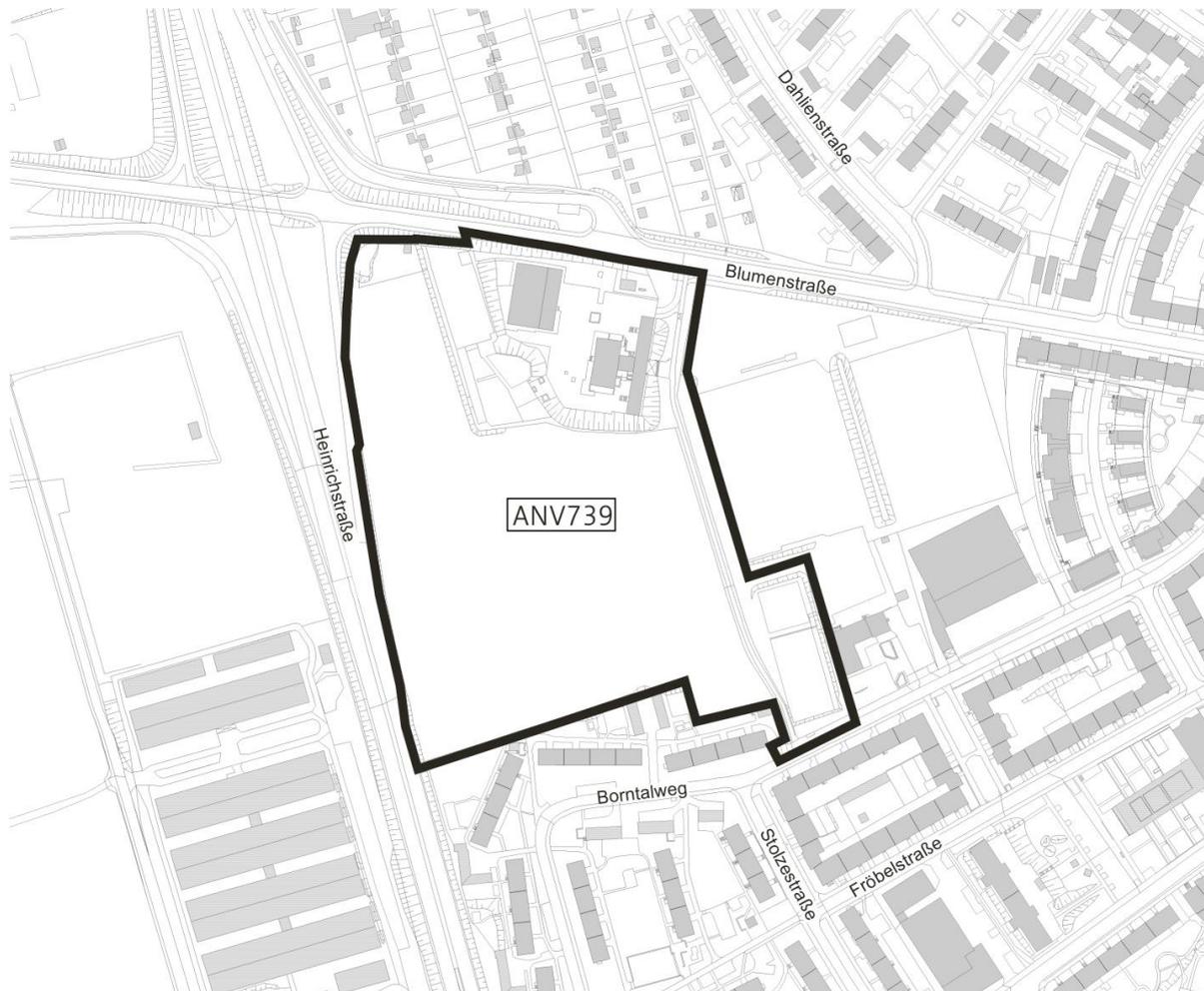


Bebauungsplan ANV739

"Schulstandort an der Blumenstraße"

- Vorentwurf -

Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

15.03.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Begründung | 4 |
| 1.1 | Plananlass und -erfordernis | 4 |
| 1.2 | Verfahrensablauf | 4 |
| 1.3 | Geltungsbereich | 4 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 1.4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 1.4.2 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 1.4.3 | ISEK Erfurt 2030 | 6 |
| 1.4.4 | Rahmenplan Witterdaer Weg | 6 |
| 1.4.5 | Schulnetzplan der Landeshauptstadt Erfurt 2019/20 bis 2023/24 | 7 |
| 1.5 | Ausgangslage und Bestandsdarstellung | 8 |
| 1.5.1 | Geltungsbereich, Lage und Nutzungen | 8 |
| 1.5.2 | Umweltsituation | 9 |
| 1.5.3 | Verkehrerschließung | 9 |
| 2 | Planerische Zielstellungen | 11 |
| 2.1 | Städtebauliches Konzept | 11 |
| 2.2 | Verkehrliche Erschließung | 11 |
| 2.3 | Technische Ver- und Entsorgung | 12 |
| 2.4 | Grünordnung / erforderliche Gutachten | 12 |

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass für die Planung ist, dass zwischen Heinrichstraße und Blumenstraße ein Schulzentrum mit einer Grundschule und einer Gemeinschaftsschule nebst Sporthalle und Sportflächen errichtet werden soll. Da der Standort im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan ANV739 "Schulstandort an der Blumenstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zunächst für den dringend erforderlichen Neubau von einer Gemeinschaftsschule und langfristig für den Neubau der bestehenden Grundschule sowie einer Sporthalle auf der Fläche in der Andreasvorstadt geschaffen werden.

Eine Umsetzung des Vorhabens kann nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

1.2 Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden und mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

Ein Grünordnungsplan mit Biotoptypenkartierung und Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird als Bestandteil der Planung erarbeitet. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Nach Vorabstimmung mit den unteren Behörden des Umweltamtes ist eine spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans ANV739 "Schulstandort an der Blumenstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich östlich der Heinrichstraße, südlich der Blumenstraße und westlich des neuen Wohngebietes "Borntalbogen" und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 59.983 m².

Folgende Flurstücke der Gemarkung Erfurt-Nord befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 2: 22/3, 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 24/7, 24/8, 24/9, 26/11, 26/12, 31/1, 31/4, 32/9, 134/14, 136/4



Luftbild Umgriff Planungsgebiet (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2020)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums
- Grundschulen sind in allen Zentralen Orten zur Verfügung zu stellen. Diese Bildungsfunktion darf durch Erhalt, Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Schulstandorten der Primarstufe außerhalb der Grundzentren nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Zur Hochschulreife führende Schulen sind in Oberzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und Mittelzentren zur Verfügung zu stellen. Diese Bildungsfunktion darf durch Erhalt, Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Schulstandorten der Sekundarstufe außerhalb der Mittel- und Oberzentren nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 und wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche der Europaschule als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Anlagen und Einrichtungen: "Schulen und Bildungseinrichtungen" und "Sportanlagen" dar.

Westlich der Europaschule ist eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt, die entlang der Hannoverschen Straße gen Süden verläuft. Der größte Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich wird ein Teil der Grünfläche mit der Signatur Flächen für Sport- und Spielanlagen in den Geltungsbereich aufgenommen.

Für die Schaffung eines Schulstandortes soll der Flächennutzungsplan gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans ANV739 "Schulstandort an der Blumenstraße" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 beschlossen und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das ISEK 2030 sieht die dauerhafte Sicherung eines vollständigen Schulangebotes und die Erhaltung des ausgewogenen Netzes aller Schularten und Schulformen vor, die den stadtstrukturellen Veränderungen und der Bevölkerungsentwicklung angepasst werden sollen.

Neben der Verbesserung der baulichen Zustände an Erfurter Schulen steht die Erweiterung der Schulkapazitäten als Reaktion auf die steigenden Schülerzahlen im Vordergrund. Die Schülerzahl hat sich an den staatlichen Schulen Erfurts seit 2008 von 14.256 Schülern um fast 9 % auf 15.511 (Stand Januar 2018) erhöht. Bis zum Jahr 2026/27 wird sie um weitere 23% zunehmen. Demnach wären in den staatlichen Schulen Erfurts ca. 19.030 Schüler zu beschulen.

In den Entwicklungen der Klassenstufe 1 bis 4 zeigt sich, dass vor allem in den Stadtgebieten Süd/Süd-West und zu Teilen auch in Mitte/Ost die Kapazitätsgrenzen bereits heute erreicht sind. Die Kapazitäten der Schulen der Klassenstufe 5 bis 10 liegen bereits in weiten Teilen des Stadtgebietes bei über 90 %. Im Bereich der gymnasialen Schulbildung werden bei aktuell bereits hohen Auslastungen die Schülerzahlen perspektivisch ebenfalls weiter ansteigen.

Durch die Planung eines Schulzentrums als Gemeinschaftsschule der Klassenstufen 1 bis 12 und der nachgeordneten Sanierung der vorhandenen Grundschule werden Ziele des ISEK 2030 verfolgt, die Leitlinien zur Sicherung eines vollständigen Schulangebotes werden somit berücksichtigt.

1.4.4 Rahmenplan Witterdaer Weg

Der Geltungsbereich des Schulstandorts an der Blumenstraße ist Bestandteil des Rahmenplans Witterdaer Weg, der sich aktuell noch in der Aufstellung befindet.

Durch das Bevölkerungswachstum die letzten Jahre und der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung steigt die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Erfurter Stadtgebiets. Das Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2030 entwickelte ein räumliches Leitbild, welches die Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen und Suchräume für die Baulandentwicklung darstellt. Die Wohnbauentwicklung ist nicht ohne die Weiterentwicklung von sozialer, technischer Infrastruktur und der Verkehrsplanung zu denken.

Der Bereich um den Witterdaer Weg wird im ISEK Erfurt 2030 als Suchraum zur Entwicklung von Wohnungsbau dargestellt. Die Planung umfasst eine Fußwegeverbindung über die Heinrichstraße. Diese soll die Kernstadt, über den südlichen Teil des Geltungsbereichs, mit dem neuen Quartier verbinden. Zusätzlich wird die Anbindung an das Busliniennetz mit neuer Trasse über Binderslebener Knie, Witterdaer Weg, Blumenstraße, Heinrichstraße, Schwarzburger Straße untersucht.

Der Rahmenplan Witterdaer Weg wird den entsprechenden Gremien vorgestellt sobald die notwendigen Rahmenbedingungen geklärt sind und ein entsprechender Arbeitsstand erreicht wurde.

1.4.5 Schulnetzplan der Landeshauptstadt Erfurt 2019/20 bis 2023/24

Der durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt am 22.05.2019 beschlossene Schulnetzplan der Landeshauptstadt Erfurt für die Schuljahre 2019/20 bis 2023/24 (Beschluss zur DS 0351/19) stellt die planerische Grundlage für die nächsten fünf Schuljahre dar und enthält den gegenwärtigen sowie zukünftigen Bedarf im Schulbereich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schulbezirks der Europaschule (Staatliche Grundschule 8, Blumenstraße 20). Dieser erstreckt sich über die Brühlervorstadt, Teile der Andreasvorstadt, Bindersleben, Salomonsborn und Marbach. Die Notwendigkeit der Errichtung eines neuen Schulzentrums ergibt sich aus den steigenden Schülerzahlen in diesem Gebiet und den Umstrukturierungen innerhalb der Schullandschaft durch die weitere Errichtung von Thüringer Gemeinschaftsschulen vor.

Die Thüringer Gemeinschaftsschule umfasst die Klassenstufen 1 bis 12 und ermöglicht ein längeres gemeinsames Lernen. Sie soll sich in die bestehende Schulstruktur Erfurts einpassen und ebenfalls die inhaltlichen Schwerpunkte Ganztagsbetreuung, schrittweise inklusive Bildung und Vernetzung im sozialen Planungsraum aufgreifen und umsetzen.

An der Europaschule (Grundschule 8) übersteigt das zukünftige Schüleraufkommen die Aufnahmekapazität von 120 Schülern deutlich. Für eine langfristige Entlastung der Grundschule 8 muss ein weiterer Schulstandort innerhalb des Stadtgebiets Süd/Süd-West errichtet werden.

Mit dem Schulnetzplan wurden Maßnahmenkomplexe zur Erweiterung von Schulkapazitäten erarbeitet. Für das Stadtgebiet Süd/Süd-West ist die Errichtung einer 3-zügigen Gemeinschaftsschule der Klassenstufen 1 - 12 als neues Schulzentrum am Standort Mühlhäuser Straße/Plauener Weg und Bau einer 2-Felder-Schulsporthalle zum Schuljahresbeginn 2026/27 geplant.

Die Planung für diesen Standort kann aus umweltrechtlicher Sicht nicht weiterverfolgt werden. Die Fläche befindet sich innerhalb des seitens des Freistaats Thüringen kartierten Feldhamsterschwerpunktlebensraums Nr. 24 des nach IV RL 92/43/EWG streng geschützten Feldhamsters. Eine Bebauung wird aus artenschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Daher wurde zur Errichtung der dringend benötigten Gemeinschaftsschule das Plangebiet an der Blumenstraße als Alternativfläche ausgewählt.

1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

1.5.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet Erfurts, im südwestlichen Teil der Andreasvorstadt. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Blumenstraße und westlich durch die Heinrichstraße begrenzt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Blumenstraße mit dem südlich verlaufenden Borntalweg verbindet. Östlich schließen sich Sportflächen in Vereinsnutzung und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne ANV665, ANV670 und ANV671 "Borntalbogen (Teilgebiete 1 - 3)" mit 5-geschossigen Wohngebäuden in Blockrandbebauung und einer Quartiersgarage an.

Nördlich der Blumenstraße befinden sich eine Kleingartenanlage sowie das sogenannte "Blumenviertel" mit 4-geschossiger Zeilenbebauung aus den 1960er Jahren. Südlich des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar drei 4-geschossige Wohngebäude des Wohngebiets "Borntal" an. Dieses überwiegend genossenschaftlich genutzte Wohngebiet besteht aus Zeilen und Blockrandbebauung aus den 50er Jahren mit 3 – 4 Geschossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zum größten Teil als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich die Europaschule "Jacob- und Wilhelm Grimm" Erfurt (Grundschule 8). Im südöstlichen Teil des Gebietes befindet sich ein kleiner Teil der Nutzungen für Sportflächen.

Das Plangebiet ist im Bereich der Europaschule größtenteils versiegelt. Die landwirtschaftliche Fläche ist unversiegelt und wird aktuell bewirtschaftet. Der Geltungsbereich wird im Süden und Süd-Westen durch Sträucher und Baumbestand umgrenzt.

Die Flurstücke der Schule und der südöstlichen Sportfläche befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind in Privatbesitz. Die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt befindet sich bereits in Gesprächen und Verhandlungen zu einem Grundstückstausch oder Ankauf der Flurstücke.

Für die Flächen östlich der Heinrichstraße wird aktuell der Rahmenplan BRV733 Witterdaer Weg erarbeitet. Die brachliegenden ehemaligen Gartenbauflächen liegen innerhalb Suchraums des ISEK2020 für eine mögliche Wohnungsbauentwicklung innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches.

1.5.2 Umweltsituation

Die Unteren Behörden des Umweltamtes haben die Planung an der Blumenstraße vorab geprüft und Informationen zur Umweltsituation mitgeteilt.

1.5.2.1 Altlasten

Es befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs.

1.5.2.2 Klima

Der Geltungsbereich liegt teilweise (der westliche Teil) in einer Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches. Die östliche Hälfte des Plangebietes befindet sich in einer Übergangszone mit eingeschränkter Belüftung.

Die untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt einen Freihaltebereich entlang der Heinrichstraße und der Blumenstraße vorzusehen um die Erhöhung der Oberflächenrauigkeit zu verringern.

1.5.2.3 Fauna

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (Feldhamster, Reptilien und Brutvögel) gutachterlich zu überprüfen.

Für das Vorhabengebiet wurde durch eine faunistische Kartierung (Martens, 10/2021) das Vorkommen des Feldhamsters nachgewiesen. Auf Grund der Einstufung als streng geschützte Tierart nach Anhang IV der RL 92/43 EWG und dem aktuell schlechten Erhaltungszustand wurde ergänzend ein Fachgutachten zur Einschätzung zu der grundsätzlichen Bebaubarkeit der betreffenden Fläche (und weiteren Vorhaben im Erfurter Westraum) erarbeitet (Ökotop 2022). Demnach handelt es sich bei der zu überplanenden Ackerfläche um eine Teilfläche eines größeren Feldhamsterlebensraumes. Zur Vermeidung von populationserheblichen Auswirkungen ist die Umsetzung des Bauvorhabens an ein umfangreiches Artenschutzkonzept gekoppelt. Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes und wird in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Dies ist erforderlich, um die Planrechtfertigung zu gewährleisten.

1.5.2.4 Lärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch die westlich gelegene und stark befahrene Heinrichstraße beeinflusst.

Des Weiteren können von dem geplanten Schulzentrum selbst Lärmbelastigungen gegenüber dem mit Wohnnutzungen bebauten Umfeld des Planungsgebietes verursacht werden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet nachzuweisen und zu prüfen ob durch die Mehrbelastung der Erschließungsstraße an der Bestandsbebauung dem Grunde nach Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

1.5.3 Verkehrserschließung

motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Plangebiet wird über die Blumenstraße erschlossen. Die Zufahrt für die bestehende Europaschule befindet sich im Nordosten des Gebietes. Eine Problematik stellt aktuell für den Schulstandort das erhöhte MIV-Aufkommen vor Schulbeginn und am Nachmittag durch den Hol- und Bringe- Verkehr dar.

Das Plangebiet ist über die Blumenstraße mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden. Über die Heinrichstraße sind beispielsweise für die Ortsteile Marbach und Salomonsborn gut erreichbar.

Der Plauener Weg nördlich des Plangebietes stellt die Verbindung mit dem Ortsteil Marbach dar, die Straße verbindet die Blumenstraße mit der Schwarzburger Straße. Dieser ist jedoch aktuell nur durch den ÖPNV in beide Richtungen befahrbar.

öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Busanbindung für den Schülerverkehr ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinie 90 aus Salomonsborn und Marbach. Die Bushaltestelle "Blumenstraße" befindet sich unmittelbar am Schulgelände.

Radwege:

Im Osten des Plangebietes verläuft ein Radweg, der die Blumenstraße mit dem Borntalweg verbindet. Das Plangebiet verfügt über eine gute Rad- und Fußwegeanbindung ins Stadtzentrum.

2 Planerische Zielstellungen

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Schulstandort und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Gemeinschaftsschule inklusive Schulsporthalle.
- Sicherung von Durchwegungen und adäquaten Grünflächenanteil.
- Lösung und Umsetzung erforderlicher Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen, immissionsschutzrechtlicher Konflikte sowie artenschutzrechtlicher Regelungen.

2.1 Städtebauliches Konzept

Zur Umsetzung des Schulsanierungsprogramms der Landeshauptstadt Erfurt soll Baurecht für eine dreizügige Gemeinschaftsschule der Klassenstufen 1 - 12, inklusive Schulsporthalle, geschaffen werden. Die Schule soll gemäß Schulnetzplan so schnell wie möglich in Betrieb gehen.

Ursprünglich war für ein neues Schulzentrum eine landwirtschaftliche Fläche an der Mühlhäuser Straße vorgesehen. Dieser Standort eignet sich jedoch auf Grund artenschutzrechtlicher (Feldhamsterschwerpunktlebensraum) und klimaökologischer Belange nicht für eine Bebauung.

Der Standort an der Blumenstraße eignet sich durch die integrierte Lage zwischen Schule, Sportanlage und Wohngebiet zur Errichtung der Gemeinschaftsschule. Die Fläche ist über die Blumenstraße erschlossen und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Rahmenplans BRV733 „Witterdaer Weg“.

Der Bereich um den Witterdaer Weg wird gemäß ISEK Erfurt 2030 als Suchraum zur Entwicklung von Wohnungsbau geplant. Eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Heinrichstraße soll die Kernstadt mit dem neuen Quartier verbinden. Zusätzlich wird die Anbindung an das Busliniennetz mit neuer Trasse über Binderslebener Knie, Witterdaer Weg, Blumenstraße, Heinrichstraße, Schwarzburger Straße untersucht.

Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs soll das städtebauliche Konzept, Architektur und Freiraumplanung erarbeitet werden.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Blumenstraße erschlossen. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes, an der Blumenstraße soll ein Zufahrtsbereich entstehen. Über die Blumenstraße soll der Pkw-Verkehr mit Hol- und Bringedienst (Elterntaxi) als auch der Lieferverkehr erfolgen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sollte daher auch ein Parkplatz entstehen. Durch diese neue Zufahrtssituation an der Blumenstraße wird es erforderlich sein, die vorhandene Bushaltestelle minimal zu versetzen, die Bushaltestelle soll außerdem gegebenenfalls durch eine zweite in Gegenrichtung ergänzt werden.

Der vorhandene Fuß- und Radweg von der Blumenstraße zum Borntalweg wird erneuert, ausgebaut und mit der "Schwedenallee" verbunden. Die Schwedenallee soll ein parkähnlich angelegter Fuß- und Radweg werden, der von der Schwedenschanze durch die geplante Wohnanlage am Witterdaer Weg, über eine Brücke über die Heinrichstraße führend, auf den bestehenden Fuß- und Radweg trifft und von dort aus die Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt darstellt.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in ausreichender Dimensionierung in der Blumenstraße vorhanden, so dass keine Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich sind. Dies gilt für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung. Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Straßenentwässerung können über den vorhandenen Mischwasserkanal in den Stichstraßen zur Erfurter Landstraße erfolgen.

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken sollte versickert oder durch dezentrale Rückhaltmaßnahmen vorgehalten werden. Das gesammelte Regenwasser soll zugleich als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden können.

2.4 Grünordnung / erforderliche Gutachten

Der Rahmenplan sieht neben der parkähnlichen Gestaltung der "Schwedentallee" außerdem im Bereich des Plangebietes die Gestaltung des Schulgeländes mit Grünflächen und Schulhof. Neben der Sporthalle wird eine Sportanlage an der Heinrichstraße geplant. Auch der Freiraum im südlichen Teil des Plangebietes soll grün erhalten und gestaltet werden. Ein Grünordnungsplan soll parallel zum Bebauungsplan erarbeitet werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nachzuweisen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und nachts sind für das zu entwickelnde Baugebiet zwingend einzuhalten. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Mehrbelastung durch (Lärm...) negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung hat und sich daraus Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen ableiten lassen.

Beschluss zur Drucksache Nr. 0827/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" - 2.Änderung; Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01

Der Entwurf des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung"; 2. Änderung (Anlage 2) in seiner Fassung vom 18.07.2024 und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

02

Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

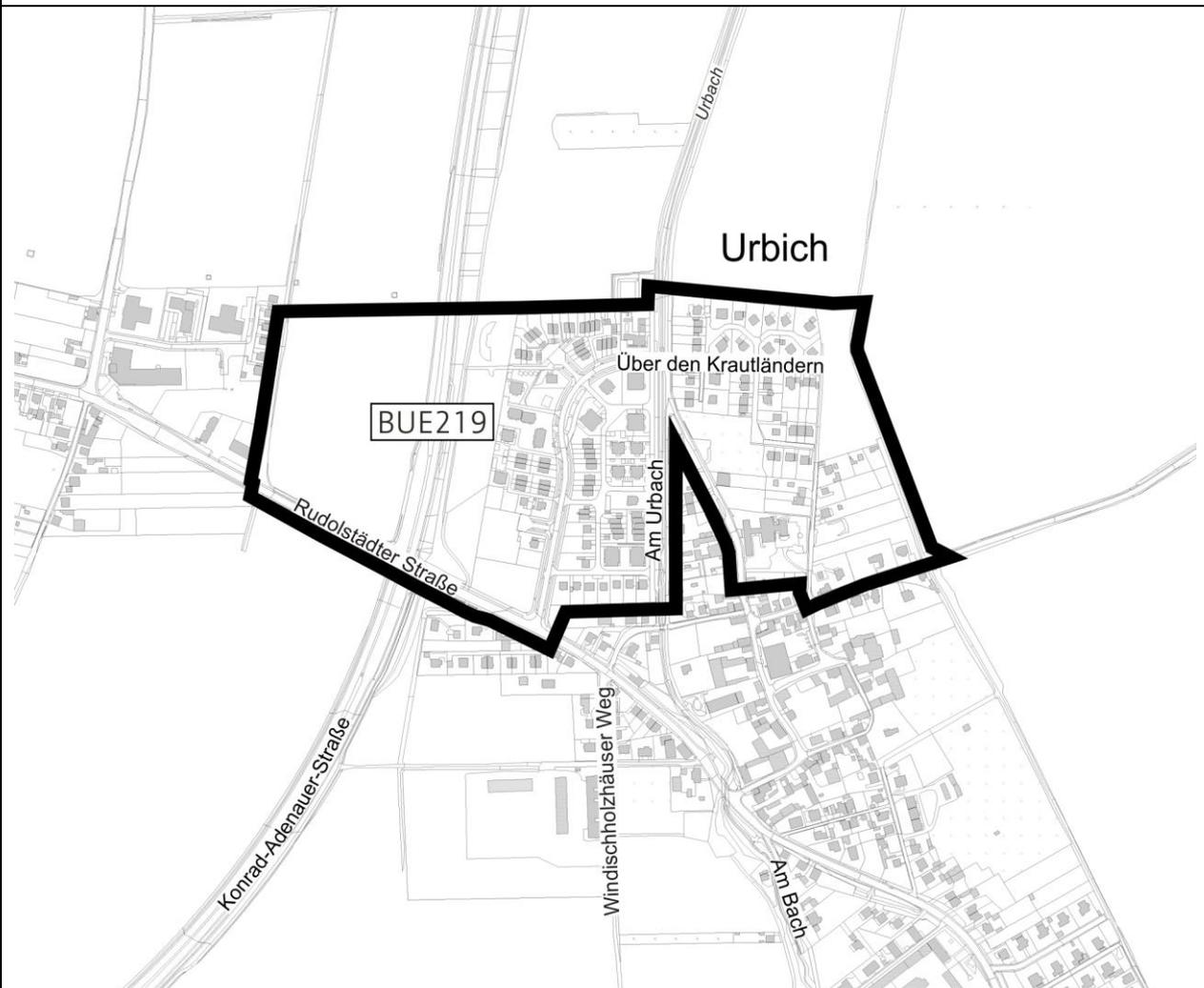
gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Textbebauungsplan BUE219

"Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung"

2. Änderung

Entwurf



Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 97 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am den Textbebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung", 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit folgendem Inhalt beschlossen:

§1

Der Textbebauungsplan gilt für den vollständigen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" in der Fassung vom 15. Januar 1998 (Planzeichnung und Begründung), als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 18.03.1998, in der Ausfertigung vom 30.03.1998 und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 17.04.1998 in Kraft getreten.

§2

Im Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" 1. Änderung wird die textliche Festsetzung zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* unter *I. Planungsrechtliche Festsetzungen* geändert

Es werden folgende textlichen Festsetzungen geändert:

unter *I. Planungsrechtliche Festsetzungen*: Art und Maß der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 BauGB zur Art der Nutzung wird ergänzt nach dem Satz " Großflächige Einzelhandelbetriebe sind im Geltungsbereich des B-Planes unzulässig." mit:

Im Dorfgebiet (MD) und den Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. - §1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1Abs. 9 BauNVO

Ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

*Apothekenwaren,
Schnittblumen,
Drogeriewaren,
Getränke,
Nahrungs- und Genussmittel,
Zeitungen / Zeitschriften*

(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente

*Anglerartikel,
Augenoptik,
Bastel- und Künstlerartikel,
Bekleidung,
Bücher,
Campingartikel,
Computer und Zubehör,
Elektrokleingeräte,*

*Elektronik und Multimedia,
Fahrräder und technisches Zubehör,
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör,
Glas / Porzellan / Keramik,
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle,
Haushaltswaren,
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,
Hörgeräte,
Jagdartikel, Waffen und Zubehör,
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme,
medizinische und orthopädische Artikel,
Musikinstrumente und Zubehör,
Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
Parfümerie- und Kosmetikartikel,
Sammlerbriefmarken und -münzen,
Schuhe,
Spielwaren,
Sportartikel / -kleingeräte,
Sportbekleidung,
Sportschuhe,
Uhren / Schmuck*

Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist im Dorfgebiet (MD) und den Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässig.

Im Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" 2. Änderung wird unter III. Hinweise der Hinweis zu Denkmalschutz/ Bodenfunde ersetzt durch:

Denkmalschutz/Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden können. 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. 1 S. 6 ThürDSchG). 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.

Verfahrensvermerke

zur 2. Änderung des Bebauungsplans BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" ist seit dem 17.04.1998 rechtsverbindlich.

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 09.03.2022 mit Beschluss Nr. 1645/21, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 22.04.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Horn
Oberbürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Textbebauungsplan BUE219

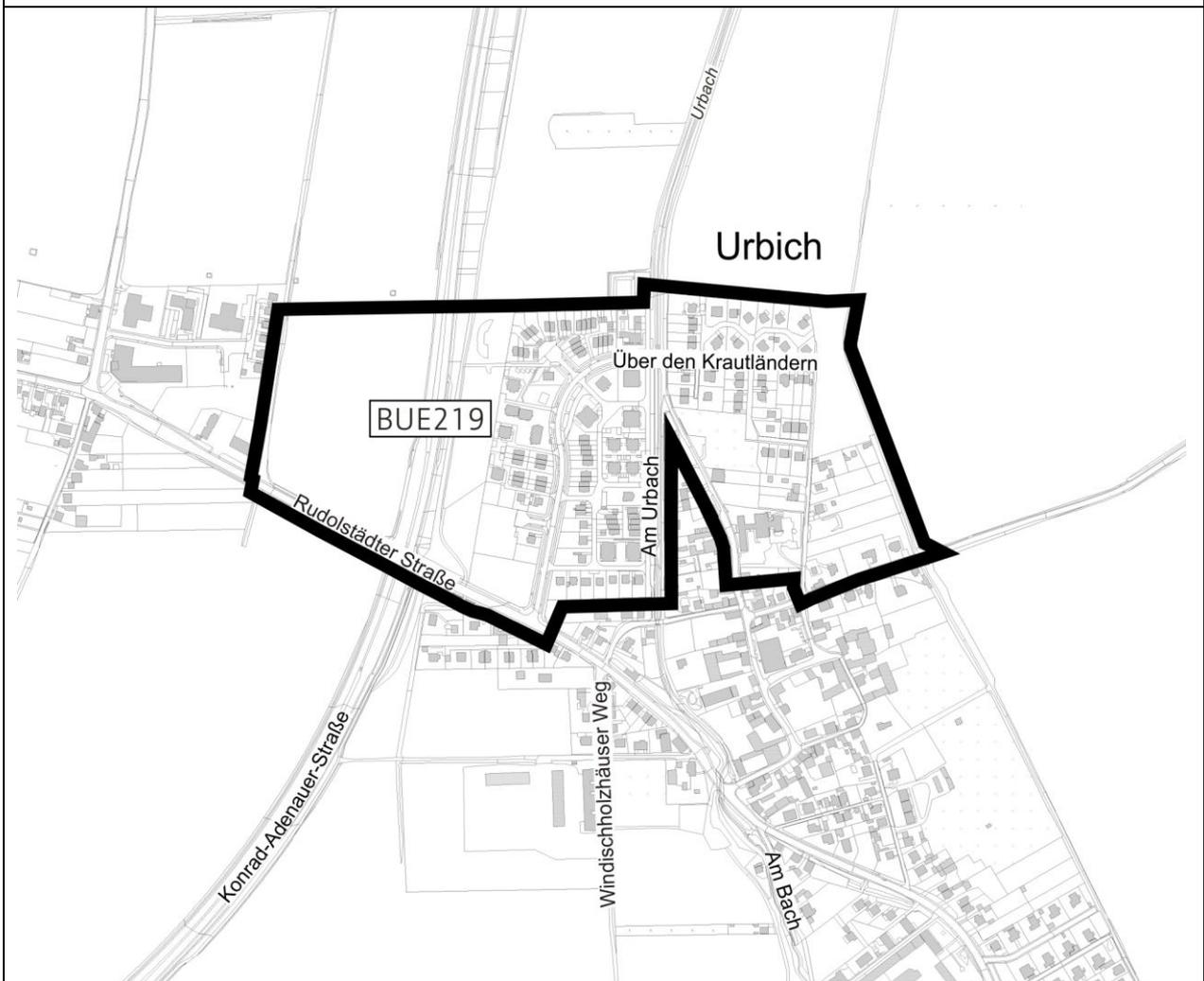
"Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung"

2. Änderung

-Entwurf-



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
18.07.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Allgemeine Begründung | 4 |
| 1.1 | Planerfordernis | 4 |
| 1.2 | Verfahrensablauf..... | 5 |
| 1.3 | Geltungsbereich der 2. Änderung..... | 6 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 1.5 | Städtebauliche Konzepte und informelle Planungen | 8 |
| 1.6 | Bestandsdarstellung | 10 |
| 1.7 | Allgemeine Planungsziele..... | 10 |
| 1.8 | Änderung der textlichen Festsetzung | 11 |
| 2. | Begründung der Festsetzung | 12 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 3. | Auswirkungen der 2. Änderung auf die übrigen Festsetzungen | 16 |
| 4. | Folgekosten der Gemeinde | 16 |
| 5. | Anlagen | 16 |
| 5.1 | Anlagen als beigefügte Information | 16 |
| 5.2 | Nicht als Anlagen beigefügte Information | 16 |
| 6. | Hinweis | 17 |

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Im rechtswirksamen Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" 1. Änderung in der Fassung vom 15.01.1998 richten sich gemäß Festsetzung Art und Maß der baulichen Nutzung nach den jeweiligen Festsetzungen in den einzelnen Baugebieten. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig.

Gemäß § 1 BauGB sind unter anderem bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" im Jahr 1994 bzw. 1998 lag unter anderem noch kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept und auch keine lokale Sortimentsliste vor, sodass eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Sinne des § 1 BauGB noch nicht möglich war.

Inzwischen liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste vor. Die jüngste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und der Beschluss im Amtsblatt Nr. 9 vom 17.05.2019 veröffentlicht.

Mit Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste sind inzwischen Instrumente für eine differenziertere Regelung gegeben, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 BauGB sicherstellen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" sind an verschiedenen Stellen noch große Flächen unbebaut. Unterschiedliche Projektentwickler sind offenbar daran interessiert, dort größere Lebensmittelbetriebe zu etablieren.

Entsprechend den wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans BUE219 1. vereinfachte Änderung (Dorfgebiet gemäß § 5 BauGB und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) sind dort großflächige Einzelhandelseinrichtungen unzulässig, jedoch sind auch mehrere Einzelhandelsbetriebe ohne ausdrückliche Sortimenteinschränkung allgemein zulässig.

Um einer Agglomeration verschiedener Betriebe auf diesen freien Flächen vorzubeugen, die Entwicklungsfähigkeit der umliegenden Ortschaften sowie die Wohnruhe für die angrenzende Wohnbebauung nicht zu gefährden und zudem ein sogenanntes (ungesteuertes) Windhundredrennen nicht zu befördern, soll zunächst die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden. Davon unberührt bleiben die sonstigen Gewerbebetriebe oder anderweitigen baulichen Anlagen.

Die Erforderlichkeit zur 2. Änderung und damit die Verfolgung der genannten Planungsziele sind durch die vermehrte Häufung von Nachfragen hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung in dem Ortsteil Erfurt-Urbich gegeben.

Künftige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Bebauungsplangebiet daher nicht mehr unter die allgemeine Zulässigkeit gemäß § 5 BauNO und § 6 BauNVO fallen, sondern nur noch auf der Basis eines neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anwendung der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 zulässig sein.

Voraussetzung ist der Bezug auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll Festsetzungen erhalten, die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Plangebiets nicht zulassen. Die geplante Sicherung und Steuerung des Einzelhandels im Erfurt-Urbich bezieht sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt, bekannt gemacht in Amtsblatt Nr. 9 am 17.05.2019.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, die planungsrechtliche Textfestsetzung zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* unter *1. Planungsrechtliche Festsetzungen* anzupassen.

1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BUE 219 (Beschlussnummer BUE 61/93) wurde am 25.10.1993 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 18.02.1994. Der Bebauungsplan BUE219 trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 07.03.1994 in Kraft.

Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" erfolgte 1997/1998. Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung wurde am 18.03.1998 (Beschlussnummer BUE 61/98) gefasst. Die 1. vereinfachte Änderung in der Fassung vom 15.01.1998 trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 17.04.1998 in Kraft.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" wurde mit Beschluss vom 09.03.2022 (DS 1645/21), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 vom 20.04.2022, eingeleitet.

Das Vorhaben wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht berührt. Es dient der Feinsteuerung einer schon bisher getroffenen Festsetzung zum Einzelhandel.
2. Durch die Bebauungsplanänderung werden ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.
Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit der Bebauungsplanänderung vorbereitet wird, ist ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.¹
3. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.
Im Geltungsbereich kommen keine solchen Gebiete vor. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.²

¹ Schliepkorte Stemmler, Das BauGB und die UVP, S. 19, 2001; Uechtritz BauR 3/2007 S. 480; Schmidt-Eichstaedt BauR 7/2007 S. 1150

² so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
2. Von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Stattdessen wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt wird, erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung

Das Gebiet der 2. Änderung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BUE219 bzw. seiner 1. vereinfachten Änderung "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung", in der Fassung vom 15.01.1998, gemäß der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 17.04.1998.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Konkret auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BUE219 bezogene Erfordernisse der Raumordnung in zeichnerischer oder textlicher Form sind weder im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 aus dem Jahre 2014 (Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014; verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205; in Kraft getreten am 5. Juli 2014), noch im Regionalplan Mittelthüringen aus dem Jahre 2011 (Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August; erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012) enthalten. Im Regionalplan ist das Gebiet als Siedlungsgebiet im Bestand dargestellt, ebenso im 1. Entwurfes der Überarbeitung des Regionalplanes Mittelthüringen aus dem Jahr 2019 (Beschluss der Planungsversammlung vom 12. September 2019).

Der Landesentwicklungsplan (LEP) führt aus, dass eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung gegeben ist, wenn es in den Wohngebieten zu Geschäftsaufgaben vor allem im Lebensmitteleinzelhandel in Folge der stärkeren Kaufkraftbindung durch Einzelhandelsgroßprojekte kommt. Dadurch ist die Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gefährdet. Gerade im Hinblick auf den erkennbar zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen nimmt die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung künftig zu.

Eine zielgerichtete raumverträgliche und innerstädtisch angemessene handelsstrukturelle Entwicklung in Verbindung mit attraktiven Dienstleistungsangeboten soll vor allem in Erfurt, Weimar, Apolda, Arnstadt, Gotha, Ilmenau und Sömmerda angestrebt werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung von Ortskernen sollen die Belange und Funktionen des ansässigen Handels und des Dienstleistungssektors angemessen berücksichtigt werden.

Zur Revitalisierung der innerstädtischen Entwicklung sollen Einzelhandelsbetriebe darauf orientiert werden, sich vorrangig in Stadtzentren der zentralen Orte anzusiedeln und zu entwickeln.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar, durchzogen vom Lauf des Urbach. Der RPMT empfiehlt die Steuerung und Stärkung der Ortszentren. Durch die Ansiedlungen von großflächigen Handelsbetrieben soll die Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Ortes, insbesondere seines Zentrums nicht beeinträchtigt werden.

Die vorangestellten Empfehlungen betreffen die Innenstädte als Zentren der jeweiligen Städte. Sie lassen sich jedoch auch gerade in Großstädten auf wohnungsnaher Versorgung in den Wohngebieten und Ortsteile beziehen. Diese dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Wohngebiet bzw. Ortsteil.

Insgesamt stehen die verfolgten Planungsziele mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt im Einklang.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 44, wirksam mit Veröffentlichung vom 27.03.2024 im Amtsblatt Nr. 6/2024.

Das Plangebiet der beabsichtigten Bebauungsplan-Änderung liegt im Bereich folgender Darstellungen des Flächennutzungsplanes: Wohnbauflächen mit Symboleinträgen für Gemeinbedarfsanlagen und -einrichtungen (Schulen und Bildungseinrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Schulsporthallen); gemischte Bauflächen; Grünflächen, tlw. mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Wasserflächen; Flächen für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen.



Bildquelle: Amt für
Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Auszug aus dem FNP, Stand: Juli 2024, Darstellung unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan steht den Planungszielen der B-Plan-Änderung nicht entgegen.

1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt die rechtsverbindliche 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" gemäß der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 07.03.1994 bzw. 17.04.1998.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" verdrängen die neuen Festsetzungen zur Art der Nutzung selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschluss der Gemeinde (Aufhebungs- / Änderungsbeschluss) die früheren Festsetzungen (so auch BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4C 3.90 = BauR 1991, 51).

Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan BUE219 1. vereinfachte Änderung ein Hinweis auf die erfolgte Änderung angebracht.

Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Betrachtung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

Die rechtswirksame 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes BUE219, der durch die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigelegt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

1.5 Städtebauliche Konzepte und informelle Planungen

1.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030 wurde vom Stadtrat am 17. Oktober 2018 beschlossen.

Im Handlungsfeld "Ortsteile" werden im ISEK 2030 unter anderem die folgenden Ziele und strategischen Ansätze aufgeführt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 149):

- dörflich geprägte Ortsteile in ihren Strukturen erhalten, Überformungen verhindern und auf maßvolle Weise zur demografischen Situation entwickeln
- Nahversorgung langfristig sichern

Des Weiteren erfolgt im Konzeptbaustein "Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile" unter anderem in Form eines Leitbildes eine Kategorisierung der Siedlungsstrukturtypen. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinen Zielstellungen betroffen sind die Ortsteile Dittelstedt, Urbich, Niedernissa und Büßleben, welche gemäß ISEK 2030 dem Siedlungsstrukturtyp Dorf zugeordnet werden. Im Leitsatz 52 "Die Zentren und Quartiere in ihren Aufgaben und Identitäten stärken" wird für den Strukturtyp Dorf unter anderem als Zielstellung genannt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 87):

- Sonderformen der Nahversorgung weiterentwickeln
 - Dorfladen / Hofladen
 - Realisierbarkeit abhängig vom Engagement vor Ort

Weiter wird im Leitbild "Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile" den beiden Ortsteilen Dittelstedt und Urbich eine gemeinsame Grundversorgung zugeteilt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 88).

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes BUE 219 verbundenen Zielstellungen gehen mit den oben genannten Zielen und Ansätzen des ISEK Erfurt 2030 konform.

Seit dem Jahr 2020 wurden durch verschiedene Betreiber neuer Vertriebskonzepte auf den Markt gebracht, die sich im Rahmen von Kleinflächenkonzepten bewegen. Die sie setzen auf volldigitalen Betrieb und Rund-um-die-Uhr-Versorgung und sind mit Dienstleistungsangeboten ergänzt.

Insbesondere ein solches Kleinflächenkonzept für den Nahversorger kann gemäß ISEK Erfurt 2030 aufgrund seiner Behutsamkeit für den Standort begrüßt werden. Die Verortung im Bereich des Geltungsbereiches von BUE 219 zwischen der Ortslage Dittelstedt und der Ostumfahrung entspräche der Zielstellung der gemeinsamen Grundversorgung für die Ortsteile Dittelstedt und Urbich unter der Maßgabe, dass trotz der Ostumfahrung auch eine fußgänger- und fahrradfreundliche Anbindung an den Ortsteil Urbich geschaffen wird.

1.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt, 2017

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt entwickelt und fortgeschrieben, in der Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9.

Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungs- und Steuerungsinstrument dar, dessen Ziele durch verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Die Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung geben den Rahmen für die Standortfindung in Bezug auf Sortiment und Verkaufsflächengröße vor.

Demnach sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln (Grundsatz 1). In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn sie der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen werden können.

Gemäß Grundsatz 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

Mit der Möglichkeit, auf Basis eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zuzulassen, kann die Nahversorgung der umliegenden Ort-

steile gesichert werden ohne die Siedlungsstruktur mit großflächigen und/ oder mehrzähligen Einzelhandelsbetrieben zu überformen.

1.6 Bestandsdarstellung

1.6.1 Geltungsbereich, Lage und Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Stadtrand von Erfurt und umfasst den nördlichen Bereich des Ortsteil Urbich sowie einen bisher unbebauten Bereich des Bebauungsplanes BUE219 westlich der Konrad-Adenauer-Straße. Im Norden wird der Bereich durch die Bebauungen Am Brückenborn und der Bebauung Über den Krauländern abgegrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück 187/4 der Flur 2, Gemarkung Urbich. Im Süden ist der Geltungsbereich durch die Büßlebener Straße, Löwenzahnweg, die Flurstücke 100/3, 100/4 und 159/1 tlw., die Straße Zur Steinbrücke, die Straße Zur Schleuse, durch die Flurstücke 35/16-35/22 sowie 35/27 tlw. und durch die Rudolstädter Straße abgegrenzt. Im Westen stößt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan BUE218 bzw. an das Flurstück 317 der Flur 1, Gemarkung Urbich.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Rudolstädter Straße, ausgehend von der Konrad-Adenauer-Straße (L 1052).

Die Größe des Plangebietes der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BUE mit seiner 1. Änderung mit ca. 21,2 ha (siehe Anlage 1 zur Begründung).

1.6.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum Privater.

Die vorhandenen Gebäude und baulich genutzten Flächen sind derzeit weitestgehend in Nutzung (Wohnen, Schule, Sporthalle, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaft).

Auf den derzeit unbebauten Flächen ist die Zulässigkeit von Ansiedlungen und Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes BUE219 – 1. vereinfachte Änderung zu beurteilen.

Der Bereich westlich der Konrad-Adenauer-Straße, welcher im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Zurzeit wird dessen bauliche Entwicklung mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe verfolgt.

1.7 Allgemeine Planungsziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung in Urbich sowie in den benachbarten Ortsteilen Dittelstedt, Büßleben und Niederrissa sowie
- Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten im bestehenden Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung".

Nachfolgend kann die Herstellung des Baurechts eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über einen gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, wobei die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf solche Betriebe, die der Nah- und/ oder Gebietsversorgung dienen und die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete haben, erfolgt. Die Bewertung des Vorliegens dieser Anforderungen ist nach dem "Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten" gemäß Seite 133-137 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt vorzunehmen.

1.8 Änderung der textlichen Festsetzung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" gemäß der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 17.04.1998 wird in seinen textlichen Festsetzungen geändert.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen geändert:

unter 1. Planungsrechtliche Festsetzungen: **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 BauGB zu Art der Nutzung wird ergänzt nach dem Satz " Großflächige Einzelhandelbetriebe sind im Geltungsbereich des B-Planes unzulässig" mit:

In den Dorfgebieten (MD) und den Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig - § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO.

Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

*Apothekenwaren,
Schnittblumen,
Drogeriewaren,
Getränke,
Nahrungs- und Genussmittel,
Zeitungen / Zeitschriften*

(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente

*Anglerartikel,
Augenoptik,
Bastel- und Künstlerartikel,
Bekleidung,
Bücher,
Campingartikel,
Computer und Zubehör,
Elektrokleingeräte,
Elektronik und Multimedia,
Fahrräder und technisches Zubehör,
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör,*

*Glas / Porzellan / Keramik,
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle,
Haushaltswaren,
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,
Hörgeräte,
Jagdartikel, Waffen und Zubehör,
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme,
medizinische und orthopädische Artikel,
Musikinstrumente und Zubehör,
Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
Parfümerie- und Kosmetikartikel,
Sammlerbriefmarken und -münzen,
Schuhe,
Spielwaren,
Sportartikel / -kleingeräte,
Sportbekleidung,
Sportschuhe,
Uhren / Schmuck*

Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist in den Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) abweichend ausnahmsweise zulässig.

2. Begründung der Festsetzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur textlichen Festsetzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel - Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Durch die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die zentrenrelevante Sortimente führen.

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

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist mit den Einzelhandel- und Zentrenkonzept beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels nur in städtebaulich integrierten Lagen oder als Ausnahme (Nachweis erforderlich), in Dorf- und Mischgebieten von dörflichen Ortsteilen (hier Urbich), wenn sie:

- der Nahversorgung und/ oder der Gebietsversorgung dienen und

- negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen wird.

Die insbesondere in den dünner besiedelten Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen Erfurts (hier in Urbich) vorhandene Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik, die die Festsetzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan BUE219 nicht leisten kann.

Denn die in diesen Stadtbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zum Teil vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen 600 m-Nahbereich eines Planvorhabenstandortes.

Um aber auch in solchen Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Erfurts zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Vorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren. Demnach sollen künftige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in diesem Bebauungsplanangebot daher nicht mehr unter die allgemeine Zulässigkeit gemäß § 6 BauNVO fallen, sondern nur noch auf der Basis eines neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anwendung der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017, Grundsatz 1: "Steuerung von Einzelhandelbetrieben mit nachversorgungsrelevanten Kernsortimenten" zulässig sein. Die Stadt Erfurt kommt somit ihrer Planungshoheit und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB nach.

Für eine Zulassung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in den Dorf- und Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sprechen folgende Argumente:

- in Dorf- und Mischgebieten sollen trotz der 2. Änderung Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die dem Baugebietscharakter entsprechen und eine städtebauliche Entwicklung hinsichtlich Einzelhandel in Urbich ermöglichen
- Einzelhandelsbetriebe, die in Synergie mit den allgemein zulässigen Nutzungen nach Baunutzungsverordnung in Dorf- und Mischgebieten zulässig sind (z.B. Pflanzen – Gartenbaubetrieb; Kamine, Kfz, Möbel - sonstige Gewerbebetriebe)
- Ergänzungs- und Randsortimente sollen weiterhin zulässig sein
- künftige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Gebiet über einen neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes überlagert, unter Anwendung der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 zulässig sein.

Die Festsetzung der 2. Änderung ist somit hinreichend bestimmt und aufgrund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.³

Mit Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Einzelhandelsbetriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente führen, wird eine Unterart nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt,

³ Urteil BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.08 Abs. 22

was besondere städtebauliche Gründe voraussetzt. Diese sind hier gegeben, da zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung lediglich ein Planerfordernis für den Ausschluss einer Unterart von Einzelhandelsbetrieben besteht.

Der gezielte Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um die Attraktivität der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung abzusichern. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.⁴

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

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

Eines Nachweises von schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung nicht.⁵

Die Umschreibung von Einzelhandelsbetrieben durch Warensortimente wird den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an Betriebstypen gerecht.⁶

Die Frage, welche Warensortimente zentrenrelevant sind, wurde im Ergebnis einer gutachterlichen individuellen Betrachtung der örtlichen Situation in der Landeshauptstadt ermittelt. Die örtlich spezifische Erfurter Sortimentsliste als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9.

Das vorgenannte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit ortspezifischer Sortimentsliste liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.05.2019 im Amtsblatt Nr. 9 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten werden.

Die Öffentlichkeit konnte und kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt und aufgrund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.

Das Stadtzentrum, dessen Erhaltung und Weiterentwicklung insbesondere beabsichtigt ist, stellt einen faktischen zentralen Versorgungsbereich mit überregionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion dar, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, in der Fassung von 2017, räumlich und sachlich definiert wurde.⁷

⁴ OVG NRW Urteil vom 22.4.204 – 7aD 142/02.NE. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

⁵ Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 495 ff

⁶ Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 563 ff

⁷ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Warsbergstraße 1, 99092 Erfurt oder auf der Internetseite der Landeshauptstadt Erfurt www.erfurt.de.

Ausgehend von einer gutachterlichen Untersuchung der gesamtstädtischen Einzelhandels-situation und den Entwicklungsperspektiven wird in diesem Konzept ein hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche definiert und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandels-entwicklung für Sortimentsbereiche fixiert.

Nach diesen Grundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente auf bestimmte Bereiche be-schränkt, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesonde-re der Altstadt, aber auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohn-gebieten zu gewährleisten.

Näheres ist dem Einzelhandelskonzept (s. auch 5. Anlagen) zu entnehmen:

https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtsche_konzepte/einzelhand-els-u-zentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf

Bei dem durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung der Fortschreibung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, han-delt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das nach Abwägungsgesichtspunkten zu berücksichtigen ist.

Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft.

Für die Funktion der Altstadt ist die Einzelhandelsnutzung von existenzieller Bedeutung. Be-stehende Entwicklungspotentiale bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach der planerischen Konzeption der Stadt künftig vorrangig dem Stadtzentrum sowie den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) vorbehalten bleiben, um hier strukturelle Defizite im Angebot zu beseitigen und Leerstände abbauen zu können.

Nach der Erfurter Sortimentsliste sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen, nach der Regelvermutung zentrenrelev-ant. Das gilt bezüglich der Nebenzentren und Grund- und Versorgungszentren im Stadtge-biet, aber auch für das Stadtzentrum, das neben übergemeindlichen Versorgungsaufgaben gleichzeitig der Versorgung der im Stadtzentrum Wohnenden dient.

Mit dem Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird ebenfalls das städtebau-liche Ziel der Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungs-bereiche verfolgt.

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

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

3. Auswirkungen der 2. Änderung auf die übrigen Festsetzungen

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Ziele bzw. Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes BUE219 formulierten sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort.

4. Folgekosten der Gemeinde

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

5. Anlagen

5.1 Anlagen als beigefügte Information

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | 1. vereinfachte Änderung BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung", in der Fassung vom 15.01.1998 |
| Anlage 2 | Bestandsaufnahme gewerbliche Nutzungen - Stadtverwaltung Erfurt, Stand April 2024 |

5.2 Nicht als Anlagen beigefügte Information

1. Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Dieses ist einsehbar und erwerbbar an dem Ort, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten werden.

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt liegt in der Fortschreibung mit Fassung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Die Öffentlichkeit kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtische_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit Sortimentsliste wird, weil darauf im Begründungstext immer wieder Bezug genommen wird, hier noch einmal gesondert erwähnt. Aus o. g. Gründen muss es nicht als Anlage beigefügt werden.

6. Hinweis

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Ur- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabbefunde traten 2023 bei der Erschließung des Baugebietes westlich der Konrad-Adenauer-Str. auf. Daher wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Zufallsfunden ergänzt und im Sinne der Planungssicherheit möglicher Bauherren aktualisiert.

Im Bebauungsplan BUE219 2. Änderung wird unter III. Hinweise der Hinweis zu Denkmalschutz/ Bodenfunde ersetzt durch:

Denkmalschutz/Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden können. 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. 1 S. 6 ThürDSchG). 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.

Beschluss zur Drucksache Nr. 0830/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" - Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genauere Fassung:

01

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

02

Für die Weiterführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" (Stadtratsbeschluss Nr. 1412/21 vom 27.04.2022, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 10 am 25.05.2022), wird ein Wechsel der Verfahrensart und eine Fortführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.

Hierzu werden die Beschlusspunkte 02, 03 und 06 des Stadtratsbeschlusses Nr. 1412/21 vom 27.04.2022 aufgehoben.

03

Für den Bereich zwischen Röhrenweg und Ermstedter Weg soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Geltungsbereiches (Anlage 2) umgrenzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau,
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- verkehrliche Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben.

04

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

05

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" im Wege der Berichtigung angepasst werden.

06

Der Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 14.10.2024_mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.10.2024 (Anlage 3) und dessen Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

07

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

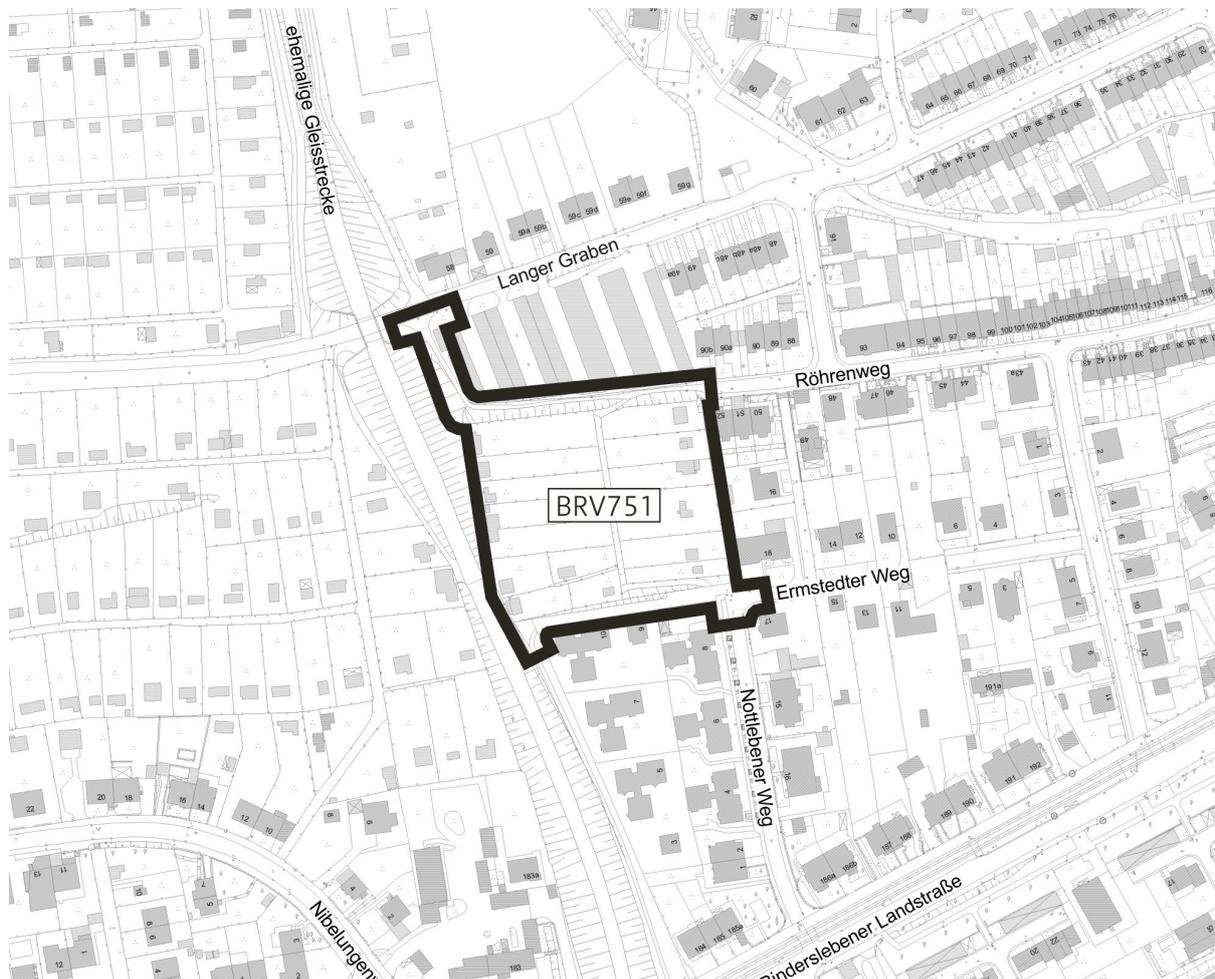
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg"

Entwurf

Begründung



Impressum



**Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung**

Datum

14.10.2024

| | |
|--|-----------|
| 1. Allgemeine Begründung | 5 |
| 1.1. Planerfordernis..... | 5 |
| 1.2. Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren | 5 |
| 1.2.1 Gewähltes Planverfahren..... | 5 |
| 1.2.2 Verfahrensablauf..... | 6 |
| 1.2.3 Grünordnungsplan..... | 7 |
| 1.3. Geltungsbereich..... | 7 |
| 1.4. Übergeordnete Planungen | 8 |
| 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| 1.4.2 Flächennutzungsplan | 9 |
| 1.4.3 Landschaftsplan | 10 |
| 1.4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) | 10 |
| 1.5. Bestandsdarstellung..... | 12 |
| 1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes | 12 |
| 1.5.2 Eigentumsverhältnisse..... | 12 |
| 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen..... | 12 |
| 1.5.4 Erschließung..... | 13 |
| 1.5.5 Umweltsituation..... | 13 |
| 1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung..... | 16 |
| 1.6. Allgemeine Planungsziele..... | 16 |
| 1.7. Planungsalternativen | 17 |
| 1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan..... | 17 |
| | |
| 2. Begründung der Festsetzungen | 19 |
| 2.1. Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 2.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 20 |
| 2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... | 22 |
| 2.4. Höhenlage von Festsetzungen | 23 |
| 2.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten | 24 |
| 2.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... | 25 |
| 2.7 Flächen für Versorgungsanlagen | 25 |
| 2.8. Rückhaltung von Niederschlagswasser..... | 26 |
| 2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.. | 26 |
| 2.10. Mit Gehrechten zu belastende Flächen..... | 27 |
| 2.11. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe..... | 28 |
| 2.12. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 2.13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 30 |
| 2.14 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft..... | 31 |
| 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB..... | 32 |
| 3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen..... | 32 |
| 3.2. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen | 33 |
| 3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke..... | 34 |
| 3.4. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter..... | 34 |
| 4. Erschließung des Plangebiets..... | 35 |
| 4.1. Verkehrserschließung..... | 35 |
| 4.2. Ruhender Verkehr | 35 |
| 4.3. Ver- und Entsorgung..... | 35 |
| 5. Flächenbilanz | 38 |
| 6. Folgekosten für die Gemeinde | 38 |
| 6.1. Investitions- und Unterhaltungskosten..... | 38 |
| 6.2. Bodenordnung..... | 39 |
| 7. Hinweise zum Planvollzug..... | 39 |
| 7.1. Archäologische Bodenfunde | 39 |
| 7.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen | 39 |
| 7.3. Bodenaufschlüsse..... | 40 |
| 7.4. Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze | 40 |
| 7.5. Artenschutzmaßnahmen | 40 |
| 7.6. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag..... | 40 |
| 7.7. Lärmschutz | 41 |
| 7.8. Entwässerung | 41 |
| 7.9. Anpflanzgebot gemäß den Empfehlungen der Erfurter Stadtgrünkonzept SiKEF-BUGA-2011 41 | |
| 7.10. Ordnungswidrigkeiten..... | 41 |
| 7.11. Einsichtnahme von Vorschriften | 41 |
| 8. Anlagen..... | 42 |

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Auf der Fläche des Flurstücks 1160/21, Flur 6 in der Gemarkung Erfurt-Süd bestand bereits vor 1990 eine Kleingartenanlage auf privater Fläche. Im Zuge der Reprivatisierung nach 1990 wurde die Verfügungsberechtigung auf den Eigentümer zurück übertragen. Es folgten Einigungen mit dem Kleingartenverband und den Gartennutzern sowie Entschädigungen. Seit Dezember 2021 wurde die Nutzung der Kleingärten sukzessive aufgegeben. Vereinzelt bestehen noch privatrechtliche Vereinbarungen für eine zeitlich beschränkte Nutzung der Gärten.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger hat die Absicht, auf dieser Fläche 60 Wohnungen in sechs Mehrfamilienhäusern zu errichten und ca. 48 Stellplätze für PKW in einer Tiefgarage unterzubringen. Mit der Entwicklung dieses Standortes soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Datum vom 20.08.2021 hat der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt, dem der Stadtrat der Stadt Erfurt gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen am 27.04.2022 zugestimmt hat.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Das Planungsziel umfasst dabei:

- das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau,
- die Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen,
- die Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage,
- die Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- die verkehrliche Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben.

Es bestehen somit sowohl öffentliche als auch private Interessen, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über einen Bebauungsplan zu regeln.

1.2. Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 ist die Bebauung und Nutzbarmachung einer ehemaligen Gartenanlage für den Wohnungsbau. Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des städtischen Siedlungskörpers. Das Aufstellungsverfahren erfolgte 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 überprüft. 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 wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Thüringer Landesverwaltungsamt bestätigte die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.

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.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.
- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 8.851 m² einschließlich der Straßenverkehrsflächen. Die Größe des Vorhabengrundstücks beträgt 7.159 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche deutlich unterschritten wird.
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Für den Neubau der nördlichen Erschließungsstraße ergibt sich aus den Vorschriften des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVP) die Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Prüfung erfolgte mit dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP oder ThürUVP nicht erforderlich ist, da die nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung in ihrer Gesamtheit als nicht erheblich einzustufen sind (Anlage 7). Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 20.08.2021 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf dem Flurstück 1160/21, Flur 6 in der Gemarkung Erfurt-Süd gestellt.

Im Vorfeld wurde zur Konkretisierung und Ausgestaltung bzw. zur architektonischen Qualitätssicherung das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt und gemäß dessen Empfehlungen modifiziert. Dieser abgestimmte Entwurf bildet die Grundlage für das vorhaben-

bezogene Bebauungsplanverfahren BRV751.

Mit Stadtratsbeschluss 1412/21 vom 27.04.2022, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 25.05.2022 wurde:

- dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben "Wohnen am Röhrenweg" gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt,
- der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ gefasst,
- das Vorhabenkonzept und die Vorhabenbeschreibung in der Fassung vom 29.11.2021 als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ für die Dauer eines Monats vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 erfolgt. Damit ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB über die rechtlichen Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Mit Schreiben vom 25.05.2022 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Als nächster Verfahrensschritt soll der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 durch den Stadtrat neu gefasst, die Bestätigung des Bebauungsplanentwurfs und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

1.2.3 Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen wurde ein Grünordnungsplan (Anlage 1) erarbeitet.

1.3. Geltungsbereich

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,88 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt und umfasst die Flurstücke 1160/21, 82/5 teilweise (tw.), 799/11., 21/5 tw., 80/4 tw., 80/8 tw., 21/14 tw. und 21/8 tw. der Flur 6 in der Gemarkung Erfurt-Süd.

Der Geltungsbereich umfasst eine eigenständig zu betrachtende Brachfläche auf der eine Neuordnung und Bebauung erfolgen soll. Das Plangebiet beinhaltet das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück (Flurstück 1160/21) sowie an das Vorhabengrundstück angrenzende Flur- und Teilflurstücke. Die Einbeziehung der Flurstücke / Teilflurstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt zur Sicherung der Erschließung des Vorhabens und um die Abgrenzung zwischen der künftigen Baufläche und der öffentlichen Verkehrsfläche zu definieren.

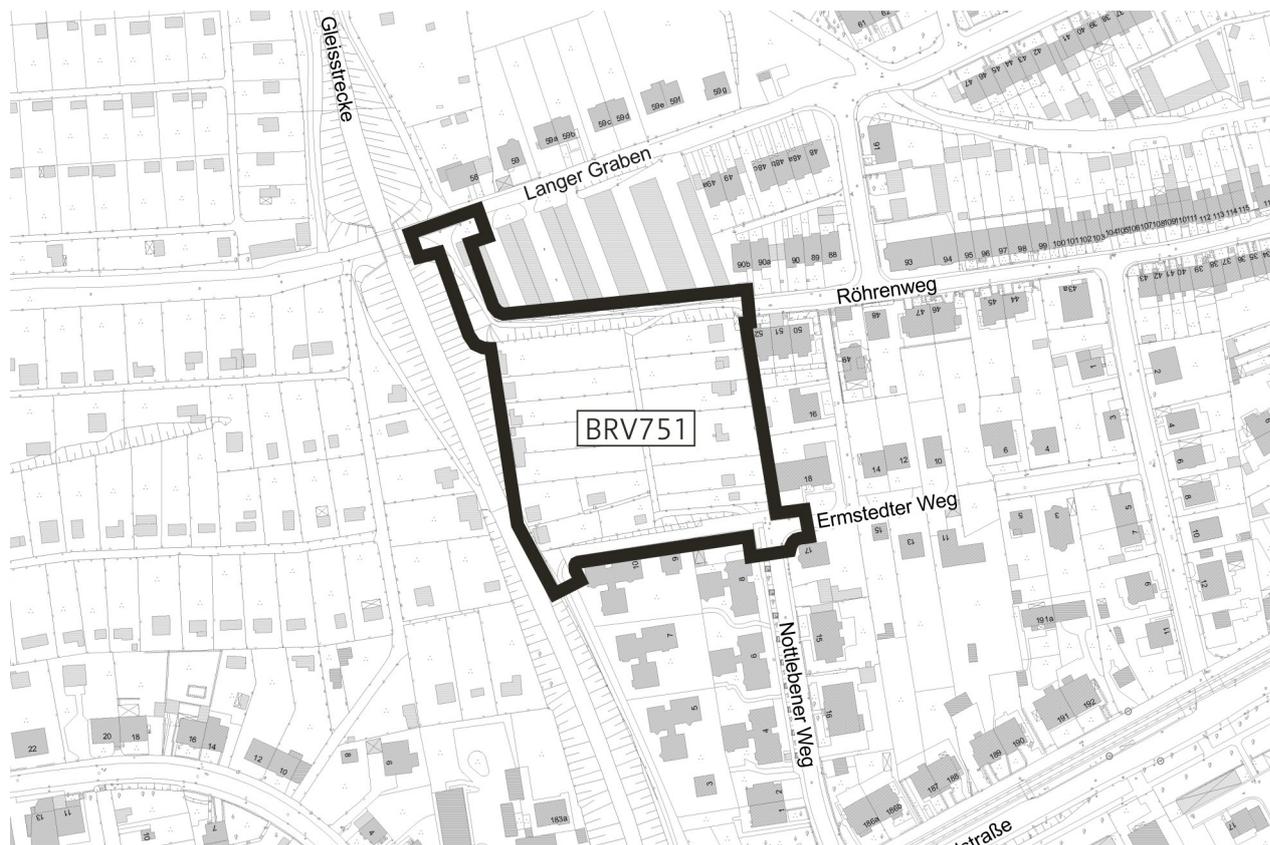


Abb. 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV751

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Gemäß dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“ Diesen Forderungen kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer aufgegebenen Gartenanlage in vollem Umfang nach.

Das Wohnraumangebot im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens entwickelt. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen im Bereich Mietwohnraum sichergestellt.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

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 FNP ist das vorliegende Plangebiet als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die Fläche ist Bestandteil einer vorrangig linear ausgebildeten Grünflächendarstellung, welche überwiegend den angrenzend verlaufenden ehemaligen Bahndamm betrifft. Im Übrigen grenzt das Plangebiet an drei Seiten an die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" weicht mit der Festsetzung eines Wohngebiets für die in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Dieser muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Gesamtstädtische, negative Auswirkungen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" nicht zu erwarten. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewahrt. Mit der geplanten Baulandentwicklung sind auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des §13a Abs. 1 BauGB 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).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll inmitten eines bestehenden, infrastrukturell gut angebundenen Wohnquartiers die Nachnutzung einer Brachfläche für Wohnnutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Planvorhaben folgt dem städtebaulichen Ziel, vor Inan-

spruchnahme neuer Flächen auch die bestehenden innerstädtische Potentiale für eine Bauflächenentwicklung zu nutzen.

Das vorliegende Plangebiet beinhaltet dafür das Potenzial einer strategischen Bauflächenreserve, deren bauliche Inanspruchnahme für städtebaulich gut integrierten Wohnungsbau im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen soll. Der Bereich ist Bestandteil des städtischen Siedlungskörpers. Durch die auf drei Seiten angrenzende Ortsteilbebauung, die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen sowie die umgebenden Verkehrswege ist eine bauliche Vorprägung gegeben. Durch den sich westlich an das Plangebiet anschließenden ehemaligen Bahndamm ist das Plangebiet zudem eindeutig abgegrenzt.

Die Fläche wurde ehemals für Kleingärten genutzt. Diese stellten einen nur sehr geringfügigen Anteil, an dem zur Deckung des Bedarfs in Erfurt vorhandenen Kleingartenangebot dar. Auf Grund der aufgegebenen kleingärtnerischen Nutzung, des aktuell absehbaren örtlichen Wohnbauflächenbedarfes und zur städtebaulichen Vervollständigung der umliegenden Siedlungsstruktur soll nun stattdessen im Plangebiet zukünftig eine Wohnbebauung erfolgen.

Mit dem aktuellen Planvorhaben für Wohnungsbau erfolgt jetzt im Plangebiet die Ergänzung und Abrundung der umliegend im FNP bereits dargestellten Wohnbauflächen. Im Bereich des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan künftig Wohnbauflächen dargestellt. Die angrenzende lineare Grünflächendarstellung für den Bereich des ehemaligen Bahndamms bleibt bestehen.

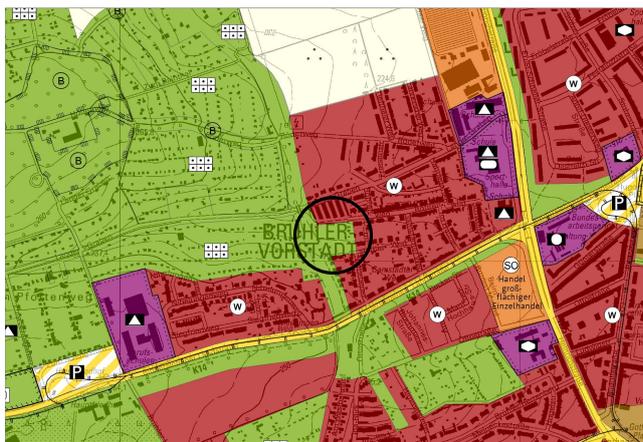


Abb. 2: Auszug Neubekanntmachung FNP vom 14.07.20217

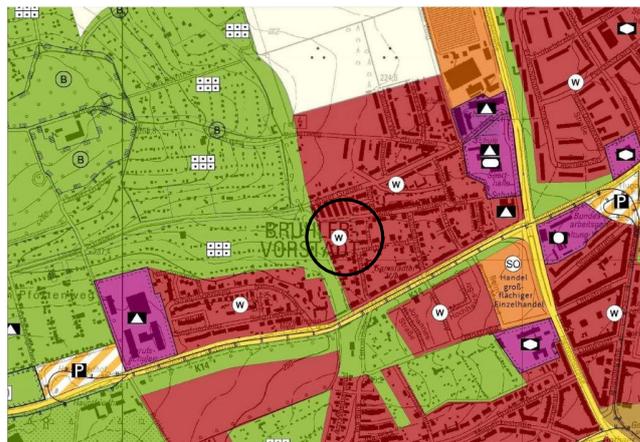


Abb. 3: geplante FNP-Berichtigung im Bereich des Bebauungsplans

1.4.3 Landschaftsplan

Im Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt von 2015 wird die Fläche als bebautes Stadtgebiet ausgewiesen. Das Leitbild sieht eine Wohnbebauung mit mittlerer Begrünung sowie die Schaffung wohnungsnaher Grünflächen vor. Diesem Leitbild wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV751 entsprochen.

1.4.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das ISEK Erfurt 2030 wurde vom Stadtrat am 17.10.2018 beschlossen. Darin wurde u.a. der Bereich des Plangebietes dem Schwerpunkttraum Kernstadt zugeordnet (vgl. Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau, ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 47).

Im Sinne der Weiterentwicklung dieses Schwerpunktraumes soll das Siedlungsgebiet auf bedarfsgerechte Weise durch neue kompakte, nachhaltige Stadtquartiere erweitert werden. Bei der Entwicklung ist, dem Leitbild der Europäischen Stadt folgend, einer dichteren, an die Stadtbahn gut angebundenen sowie innenstadtnahen Quartiersentwicklung der Vorrang zu geben.

Des Weiteren fordert das ISEK Erfurt 2030 im Konzeptbaustein Wohnen und Städtebau u.a. Entwicklungsmodelle für kosten- und flächensparende Einfamilienhausgebiete ("Neue Gartenstadt", vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 46). So sollen in Erfurt auch künftig neue bezahlbare Angebote im Ein- und Zweifamilienhaussegment angeboten werden.

Es sollen Modelle für innovative Einfamilienhausgebiete mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität entwickelt und umgesetzt werden, die sich deutlich am Vorbild der Gartenstadt orientieren. Maßgeblich sind hierfür z.B. ein deutlich verminderter Grundstücksflächenverbrauch pro Kopf, intelligente Flächenzuschnitte sowie kosten- und flächenseitig sehr sparsame Erschließungs- und Parkierungskonzepte.

Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 ist im November 2021 veröffentlicht worden. Demnach wird im Stadtgebiet von Erfurt bis zum Jahr 2040 je nach Betrachtungsvariante von 213.835 bis 219.318 Einwohnern auszugehen sein.

Haushaltsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

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

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

Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Das ISEK Erfurt 2030 enthält Angaben zum zukünftigen Wohnungsbedarf, welche inzwischen überarbeitet wurden und in Form einer aktuellen Wohnungsbedarfsprognose vorliegen, die dem Stadtrat am 1. Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt wurde.

Im Ergebnis der Prognoseberechnungen zeigt sich, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an weiteren etwa 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern besteht. Zusätzlich werden im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2040 etwa 2.500 weitere Wohneinheiten benötigt.

*

Im Kapitel 5.2. des ISEK Erfurt 2030 wird im Leitsatz L 18 formuliert, dass der Innenentwicklung im Wohnungsbau der Vorrang einzuräumen ist. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum soll weiterhin dazu genutzt werden, um zu untersuchen, wie die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau genutzt werden können.

Damit soll nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen werden, son-

dern in diesem Zusammenhang auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel beginnend mit den 1990er Jahre beseitigt werden.

Hierbei sollen hinreichende städtebauliche Dichten, die vergleichbaren innerstädtischen Wohnlagen entsprechen, angestrebt werden, aber auch ausreichend Spielraum für stadtklimatische Entlastungen wie Entsiegelung, bodenschlüssiges Großgrün und hinreichende wohnungsnaher Freiräume ermöglicht werden.

Mit dem Vorhaben werden innerhalb des Stadtquartiers, welches durch Wohneigentum in Reihenhäusern, Einzel- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbau geprägt ist, in einer verdichteten Bauweise Mitwohnungen im Reihenhausbau und Geschosswohnungsbau entstehen.

Darüber hinaus wird das Plangebiet stark durchgrünt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum angrenzend an den Grünzug auf der ehemaligen Gleisstrecke zu gewährleisten und einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten.

Das Vorhaben BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" entspricht somit den Zielstellungen der integrierten Stadtentwicklung.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,88 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt, im Stadtteil Brühlervorstadt, zwischen Binderslebener Landstraße und der Straße Langer Graben.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist durch dreigeschossige Wohngebäude im Süden, eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung im Osten und einen Garagenkomplex und sich daran anschließender Wohnbebauung im Norden geprägt. Westlich an den Planbereich angrenzend befindet sich der Bahndamm einer ehemaligen Gleisstrecke.

Die Topographie des Plangebiets ist durch ein von Norden nach Süden um ca. 12 m ansteigendes Gelände gekennzeichnet.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 1160/21 der Flur 6, Gemarkung Erfurt-Süd befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Alle anderen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke / Teilflurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Bei dem Flurstück 1160/21 handelt es sich um ein Gartengrundstück, welches in 15 Parzellen gegliedert ist. Auf den Parzellen befinden sich Gartenlauben, Gewächshäuser und Schuppen. Vereinzelt bestehen noch privatrechtliche Vereinbarungen für eine zeitlich beschränkte Nutzung der Gartenparzellen.

1.5.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bisher nur über die Stichstraßen Nottlebener Weg / Ermstedter Weg gegeben. Diese Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz genügt den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung nicht.

Durch den ÖPNV ist das Plangebiet sehr gut erschlossen. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 250 m Entfernung die Haltestelle "Gamstädter Weg" der Straßenbahnlinie 4 welche den Standort mit dem Stadtzentrum verbindet.

Medientechnisch ist das Plangebiet derzeit nicht an die anliegenden technischen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens erforderlichen Medien (Strom, Gas, Wasser) liegen im Röhrenweg bzw. im Langen Graben an. Die Entwässerung des Gebiets kann mit einer Einleitbeschränkung über den Langen Graben erfolgen.

Das Areal befindet sich nicht in einem Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt.

1.5.5 Umweltsituation

Klima / Luft

Die Stadt Erfurt liegt in einer nach Norden offenen Mulde im Leebereich des Thüringer Waldes, gehört zum Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“ und somit zu den trockenen und warmen Gebieten Thüringens. Aufgrund der Muldenlage besteht eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber lufthygienisch und klimatisch bedenklichen Verhältnissen. Im stadtrelevanten Einflussbereich sind in der Übergangszone lufthygienische Emissionen zu begrenzen um die Zusatzbelastung in der Kernstadt so gering wie möglich zu halten.



Abb. 4: Klimaschutzzonen, Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nach gesamtstädtischen Klimagutachten vollständig in der Übergangszone mit eingeschränkter Belüftungsfunktion. Diese umfasst Flächen verschiedener klimatischer Eigenschaften. Sie haben nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf andere Siedlungsflächen. Sie besitzen selbst keine klimatischen Defizite. Die Flächen besitzen eine geringe Schutzbedürftigkeit. In Bereichen mit eingeschränkter Belüftungsfunktion sind Maßnahmen zur Verbesserung der Belüftungssituation zu ergreifen.

Grundwasser

Im Rahmen der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens (Anlage 5) wurden im Plangebiet Rammkernsondierungen (maximale Tiefe 5,0 m) durchgeführt. Zusammenhängende Grund- bzw. Stauwasserstände wurden im Zuge der Untergrunderkundungen nicht angeschnitten. Aktive Schicht- oder Grundwasserhorizonte wurden nicht festgestellt. Aufgrund der Hanglage ist jedoch verstärkt mit Schicht- und Stauwasserbildungen zu rechnen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

Artenschutz

Aufgrund der ehemaligen Flächennutzung ist zu erwarten, dass das Areal verschiedenen Tieren und Pflanzen einen potentiellen Lebensraum bietet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ eine planungsraumbezogene artenschutzrechtliche Beurteilung der nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie der europäischen Vogelarten erarbeitet (Anlage 3). Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergaben sich folgende Befunde:

Fauna

Fledermäuse

Vor dem Hintergrund der Biotopausstattung und der großräumigen Verbreitung in Thüringen als gelegentlich hier jagende oder/und durchziehende Arten sind 11 Fledermausarten potentiell im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 zu erwarten.

Nicht auszuschließen sind temporäre Einzel- oder Sommerquartiere gebäudebewohnender Fledermausarten in den vorhandenen Gartenhäuschen und -hütten sowie in Kleinhöhlen von Obstgehölzen. Winterquartiere sind sicher auszuschließen.

Vögel

Die 2023 durchgeführte Potenzialabschätzung vor dem Hintergrund der Habitatausstattung des Planungsraumes erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 53 Vogelarten, darunter 10 regelmäßige und fünf unregelmäßige Brutvogelarten im unmittelbaren Planungsraum und zwei Brutvogelarten der unmittelbaren Umgebung sowie 27 Nahrungsgäste und wenigstens neun Durchzügler/Wintergäste.

Bei den Brutvogelarten innerhalb des Planungsraumes handelt es sich durchweg um Arten, welche in Thüringen weit verbreitete und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

Kriechtiere (Reptilia)

Eine 2021 im nördlich benachbarten Röderweg durchgeführte 14-tägige Fangeimeruntersuchung (WEIPERT 2022) erbrachte dort den Nachweis eines reproduzierenden Vorkommens der nach BNatSchG streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Da die hier zu betrachtende Kleingartenanlage über den alten Bahndamm auf der Westseite mit dem Zauneidechsen-Vorkommen am Röderweg verbunden ist und großflächig für die Zauneidechse geeignete Lebensraumqualität aufweist, ist auch hier sicher mit dem Vorkommen der Art zu rechnen.

Hinsichtlich des Vorkommens sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde in der artenschutzrechtlichen Beurteilung ausgesagt, dass diese sicher ausgeschlossen werden können.

Flora

Das Vorhabengrundstück im Plangebiet wurde vollständig als Gartenanlage genutzt. Durch diese intensive Nutzung ist die potenziell natürliche Vegetation des Raumes flächendeckend anthropogen überprägt. Es wurden keine nach BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen.

Geologie und Boden

Die Landeshauptstadt Erfurt befindet sich im zentralen Teil des Thüringer Beckens. Dieses wird von einer weitspannigen Keupermulde gebildet. Unter der Ober- bzw. Mutterbodenschicht aus Lockergesteinen (weichselzeitlicher Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdmonierte Fließerden) stehen die Festgesteine des Unteren Keupers und des Grenzdolomits an.

Die Wasseraufnahme- bzw. Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der Lößderivate und des Tonsteins stark eingeschränkt.

Altlasten/Abfall

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. 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 Plangebiets 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 liegen nicht vor.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens (Anlage 5) i. V. m. dem Bericht zur Abfallcharakterisierung (Anlage 6) sind in einer Mischprobe, bestehend aus zwei Rammkernsondierungen folgende Werte nachgewiesen worden:

- TOC: 0,57 Masse-%
- Σ PAK16 nach EPA: 3,4 mg/kg

Die Einstufung erfolgte gemäß der Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA M 20 Boden in Z 1.1. Die beiden Rammkernsondierungen wurden im Bereich der zu errichtenden Straßenverbindung zwischen Röhrenweg und Langer Graben durchgeführt.

Lärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Beeinträchtigungen durch Fluglärm. Entsprechend dem vorliegenden Planfeststellungsbeschluss für den Flughafen Erfurt-Weimar befindet sich das Plangebiet im Bereich der maximalen Fluglärmisolinie (höchster Schalldruckpegel während eines Überfluges) von 90 dB(A).

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 2). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die vorhandenen Schallimmissionen bewertet und Vorschläge für notwendige Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet. Das Ergebnis des Schallschutzgutachtens wurde in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch konkrete textliche Festsetzungen zur Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Gegenstand der Betrachtung des Komplexes "Landschaftsbild" sind die natur-, kultur- und geomorphologisch bedingten räumlichen Voraussetzungen, welche Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ausmachen und eine landschaftsgebundene Erholung ermöglichen.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird von den in der Nutzung überwiegend aufgegebenen Gärten mit ihrem vorhandenen Gehölzbestand geprägt. Das Gebiet bildet den städtebaulichen Abschluss des westlichen Stadtrands von Erfurt. Seine Begrenzung erfährt er durch den westlich befindlichen ehemaligen Bahndamm, der einen hochwertigen innerstädtischen Biotopverbund darstellt. Er verbindet die innerstädtischen Lebensräume mit der freien Landschaft und hat wie die angrenzenden Kleingartenanlagen eine Naherholungsfunktion.

Das Vorhabengebiet hat aufgrund der Topografie und der Abschirmung durch höher gelegene Wohnbebauungen und den westlich begrenzenden Damm der ehemaligen Gleisstrecke keine Fernwirkung auf das Stadtbild.

Das Ortsbild des Plangebiets wird durch die kleinteilige Bebauung und deren Anliegerstraßenstruktur sowie den nördlich gelegenen Garagenhof geprägt. Es handelt sich hier um eine Siedlungsstruktur im Sinne der Gartenstadt.

Durch die geplante Bebauung des Areals wird der Siedlungskörper in diesem Bereich vervollständigt und das vorhandene Ortsbildes aufgewertet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben in Bezug auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild zu keinerlei erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führt.

1.6. Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Bereich der Gartenstadt nordwestlich des Binderslebener Knies entspricht dem Bedarf nach Wohnformen in einem nachgefragten Wohnstandort mit einer guten ÖPNV-Anbindung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV751 soll dem Standort und dem städtebaulichen Leitbild der kompakten, durchmischten europäischen Stadt der kurzen Wege entsprechend, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung durch maßstäbliche Baustrukturen
- Sicherung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- verkehrliche Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben

1.7. Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts auf einen bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen. Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheidet andere Flächen im Stadtgebiet für die Realisierung des Vorhabens aus.

Planungsalternativen hinsichtlich der zukünftigen Baustruktur wurden im Zuge der Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt geprüft. Gemäß den Empfehlungen des Fachgremiums bildet der Entwurf die Grundlage für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren BRV751.

1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 basiert auf dem mit der Stadt Erfurt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Lageplan und den Gebäudeansichten. Er ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen. Er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Es wird ein Baugebiet auf Grundlage der BauNVO festgesetzt, sowie andere bauliche oder sonstige Nutzungen entsprechend der BauNVO. Für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind gemäß des §9 Abs. 2 BauGB die Vereinbarungen entsprechend Durchführungsvertrag bindend. Dabei sind Änderungen bzw. ein neuer Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zulässig.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine angemessene städtebauliche Bebauungsstruktur in West-/ Ostausrichtung vor, die ein hohes Maß an stadt- und naturräumlichen Qualitäten erzeugt. Die Baukörper schließen an die Typologien und Körnungsgröße des Quartiers an und führen die städtebauliche Struktur fort. Am nördlich liegenden Röhrenweg ist eine 3-4 Geschossigkeit mit Sockelgeschoss (Talhäuser - Mehrgeschosswohnungsbau) im Hang vorgesehen, bei dem das oberste Geschoss mit durchgesteckten Dachterrassen versehen ist, die eine Durchlässigkeit schaffen. Die Reihenhaus-Typologien der Gartenhäuser und Hanghäuser gehen von einer 2-3 Geschossigkeit mit Sockelgeschoss im Hang aus.

Ein zentral angeordneter Quartiersplatz schafft eine gemeinsame Mitte für die Bewohner. Auf der Basis der städtebaulichen Grundfigur wird eine klare Zonierung in qualitätsvolle öffentliche, halböffentliche (kollektive) und private (Frei-)Räume entwickelt.

Erschließung

Geplant wird ein autofreies Quartier mit einer differenzierten Anbindung über öffentliche Straßen, Fuß- und Radwege an das umgebende Quartier. Das Planungsgebiet ist über den Nottlebener Weg und den Röhrenweg zu erreichen, sowie über die künftige Verlängerung des Röhrenwegs mit Anbindung an den Langen Graben. Über diese neu zu schaffende Wegeverbindung erfolgt die Haupteerschließung für den motorisierten Verkehr, während die Erschließung über den Nottlebener Weg Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist.

Der ruhende motorisierte Verkehr wird in einer talseitig erschlossenen Tiefgarage im Hang untergebracht. Die Parkgarage ist auch fußläufig über einen zentralen Zugang auf dem Quartiersplatz zu erreichen.

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.

Grün- und Freiflächen

Das neue Quartier verzahnt sich mit seinen grünen Rändern mit dem Bestandsquartier und dem übergeordneten Naturraum des Bahndamms. Es ist vorgesehen, dass die öffentlichen und privaten Freianlagen des Planungsgebietes Bezug zum umliegenden Quartier nehmen und bestehende Grünstrukturen aufgreifen bzw. weiterzuführen. Notwendige Ersatzpflanzungen werden im Planungsgebiet mit Klimabäumen umgesetzt.

Das Wohnquartier 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 ca. 300 m² große 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.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948). Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es nicht einer erneuten Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulassungstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.²

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Zeichnerische Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet WA

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird sowohl der örtlichen Situation, in die das allgemeine Wohngebiet hineingeplant wird, als auch dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

¹ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2: Nutzungseinschränkungen

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sowie zum Schutz des Wohngebiets vor „inneren“ Immissionsquellen sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen als eine Unterart des nicht störenden Gewerbebetriebs ausgeschlossen. Diese Nutzungseinschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störwirkungen durch Lärmimmissionen

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- der zulässigen Grundfläche (GR)
- der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkanten der Gebäude / Gebäudeteile

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 2.1: Grundfläche

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach dieser Festsetzung mit einer ausdrücklichen Bezugnahme³ aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wird, sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten.⁴ Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Diese engen Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen.

Durch das Vorhaben werden die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO überschritten: Die Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht einer GRZ von 0,49. Die Größe der GFZ beträgt 1,25. Für die Überschreitung der Orientierungswerte liegen städtebauliche Gründe vor. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

1. Städtebauliche Gründe:

- Mit der Zeilenbebauung soll, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine quartiersverträgliche Bebauung geschaffen werden und die bestehende bauliche Dichte maßvoll wei-

³ OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

⁴ Die Zulässigkeit dieser Verknüpfung wird des Weiteren herausgestellt in Hans-Jörg Rist Kohlhammer Kurzkomentar BauNVO 1990 § 16 Rn 4

- terentwickelt werden. Diese bauliche Dichte ist vor dem Hintergrund der integrierten Lage des Standorts als angemessen zu bewerten.
- Die Nutzung der Fläche dient im Sinne der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.
 - Es besteht die Möglichkeit, ein nachgefragtes Wohnungsangebot bedarfsgerecht anzubieten.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
- Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Es werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den unterbauten Flächen vorgesehen.
 - Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.
 - Die Nähe zum landschaftsgeschützten Höhenpark Schwedenschanze bietet nutzbare Frei- und Erholungsräume für die Bewohner des Plangebiets.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
- Eine bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
 - Die erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden, so dass keine oberirdischen Stellplätze negativ auf die Qualität der Freiräume wirken.
 - Die gute ÖPNV-Erschließung im Gebiet ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV751 setzt vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.
 - Das Entwässerungskonzept mit Retentionsdächern zur Regenrückhaltung trägt durch die Möglichkeit der Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2.: Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 ist in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i. V. m. der Bau- und Nutzungsdichte zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Inanspruchnahme dieser Flächen wird durch stadtgestalterische Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Erdüberdeckungen und Begrünungen der Tiefgaragendächer, Gründächer auf Wohngebäuden, Ausführung der Wegeflächen in versickerungsfähigen Belegen und Fassadenbegrünungen kompensiert. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 2.3: Oberkante Gebäude

Die Oberkanten der Gebäude werden durch die festgesetzten Ansichten sowie die Einträge in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Vorhabenkonzept. Mit ihnen soll der Verträglichkeit des Vorhabens im städtebaulichen Kontext Rechnung getragen werden.

Eine derartige weitgehende Bindung ist gemäß den allgemeinen Planungszielen für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Gebäudeproportionen erforderlich. Die Festsetzungen sichern stadtbildwirksam die Wohnbebauung im Übergangsbereich zwischen der östlich und nordöstlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung sowie der südlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.4 bis 2.6: Überschreitung der Oberkante Gebäude

Die Festsetzung 2.4 zum Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 0,3 m ist erforderlich, um Spielräume für die konkrete Ausführungsplanung zu eröffnen und um auf unvorhergesehene Planungsparameter reagieren zu können. Der Ausnahmehvorbehalt dient der Sicherung des Raumkonzeptes.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Oberkante baulicher Anlagen für die technische Gebäudeausrüstung und PV-Anlagen soll einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum für technische Erfordernisse der Gebäude ermöglichen. Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes wie z.B. Störwirkungen auf das Straßenbild werden vermieden und das gestalterische Konzept gewahrt.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Festsetzung 2.6 werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige Absturzsicherungen von Dachterrassen ermöglicht.

Textliche Festsetzung 2.7: Höhe Lüftungsanlagen

Mit dieser Festsetzung werden die zulässigen Lüftungsbauwerke der Tiefgarage in ihrer maximalen Höhe beschränkt, um deren räumliche Wirkung und die gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden privaten Gärten im Norden bzw. der halböffentlichen Zuwegung zu den Gebäuden möglichst gering zu halten.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächenunterschreitung

Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. Ansichten: Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen. Eine Variabilität in der Raumstruktur und Gebäudekubatur wird nicht eingeräumt. Die Festsetzung von Baulinien ist auf Bereiche beschränkt, wo derart weitgehende Bindungen zur Sicherung der Raumstruktur erforderlich sind.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Unterschreiten von Baulinien

Die Festsetzung zur Unterschreitung der Baulinie ermöglicht die Einordnung einer Dachterrasse entsprechend dem Vorhabenkonzept und den festgesetzten Ansichten.

Textliche Festsetzung 3.2: Abstandsflächentiefe

Die Festsetzung der Baulinien zwischen den Baufeldern BF 7 und BF 8 führt zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung. Betroffen sind die östliche Fassade des Baufelds BF 7 und die westliche Fassade des Baufelds BF 8. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts wird daher mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 eine von der Thüringer Bauordnung abweichende Tiefe der Abstandsfläche zwischen den Baufeldern BF 7 und BF 8 mit einem Maß von 4,20 m festgesetzt. Diese konkrete Festsetzung ist aufgrund der Geländesituation erforderlich. Die Abstandsflächenunterschreitung der betroffenen Gebäudeabschnitte ist geringfügig und basiert überwiegend auf dem unterschiedlichen Wandhöhenverlauf aufgrund des stark abfallenden Geländes.

Ausreichende Belichtung und Belüftung:

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und somit die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn die Einhaltung bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen sichergestellt wird. Die nach ThürBO erforderlichen Abstandsflächen werden überwiegend eingehalten. Lediglich an den Stirnseiten der Baufelder BF 7 und BF 8 kommt es aufgrund des städtebaulichen Konzeptes zu Abstandsflächenunterschreitungen. Da das Konzept eine nord-/südorientierte Bebauung mit entsprechend angeordneten Fensteröffnungen vorsieht, ist festzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse insgesamt nicht beeinträchtigt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3: Überschreiten von Baugrenzen

Die zulässige Überschreitung der südlichen Baugrenzen der Baufelder BF4.3 und BF 6.3 ermöglicht die Einordnung von Terrassen entsprechend dem Vorhabenkonzept.

2.4. Höhenlage von Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 4.1: Geländehöhen, Höhentoleranz

Die Festsetzungen der Höhenlage des Geländes im Plangebiet orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und dienen der Umsetzung des Freiflächen- und Erschließungskonzeptes. Aufgrund der geplanten Veränderung der bestehenden Topographie ist die Festsetzung der zukünftigen Straßenhöhen sowie der Höhen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich, um verbindliche Höhenbezugspunkte für die Einordnung der Gebäude zu definieren und städtebaulich nicht vertretbare Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu vermeiden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Abweichung der festgesetzten Geländehöhen bis zu 0,2 m ist erforderlich, um Spielräume für die konkrete Ausführungsplanung zu eröffnen.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 4.2: Lage und Höhe von Stützmauern

Aufgrund des topografisch stark bewegten Geländes sind bauordnungsrechtlich relevante Stützmauern zum Abfangen des jeweils anstehenden Geländes erforderlich. Die Stützmauer S1 am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist zur Herstellung der festgesetzten Mischverkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 4,50 m zum Abfangen des angrenzenden Geländes (ehemaliger Bahndamm) erforderlich. Die Stützmauer S2 mit einer maximalen Höhe von 1,50 m dient der Sicherung des höher gelegenen Nachbargrundstückes.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 4.3: Höhe der Pflanztröge

Die Pflanztröge befinden sich auf dem Dach des Baufeldes 5. Dieses soll städtebaulich als Quartiersplatz den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers bilden. Mit der Festsetzung der Höhe der Pflanztröge von maximal 234,50 m ü. NHN soll gesichert werden, dass die Pflanztröge sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Quartiersplatzes einfügen und diesen optisch nicht einengen.

Textliche Festsetzung 4.4: Höhe einer Stützmauer

Aufgrund des topografisch bewegten Geländes an der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer zum Abfangen des anstehenden Geländes erforderlich. Sie dient der Herstellung der festgesetzten Mischverkehrsfläche.

2.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 5.1: Hochbauliche Nebenanlagen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet.

Eine willkürlich sporadische Überbauung der Grundstücke entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die hochbaulichen Nebenanlagen sollen deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Spielanlagen und Stützmauern, da diese Anlagen zur Umsetzung des Vorhabens außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig sind und nur bedingt im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden können.

Mit der Festsetzung des Ausnahmenvorbehaltes besteht hinsichtlich der Anordnung und Anzahl die Möglichkeit, standort- und einzelfallbezogen zu entscheiden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3: Stellplätze, Garagen und Carports, Tiefgarage

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet unzulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert werden und damit die Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden.

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Die getroffenen Festsetzungen dienen damit sowohl dem Schutz des Bodens, der städtebaulichen Ordnung als auch der Gestaltung der Wohnanlage. Die Beeinträchtigung und Störung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4: Ein- und Ausfahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurde für die Tiefgarage ein konkreter Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Erschließung vom öffentlichen Straßenraum (Röhrenweg) aus und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange.

Durch die Begrenzung der Grundstückszufahrt auf diesen Bereich soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs gesichert werden, um die Störwirkung auf das Verkehrsnetz sowie die lärmempfindlichen Nutzungen zu minimieren und eine klare Dispositionsgrundlage hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrten zu gewährleisten.

2.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zeichnerische Festsetzungen: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Mit dieser Festsetzung soll entsprechend den allgemeinen Planungszielen die verkehrliche Erschließung des Vorhabens gesichert werden. Dazu ist die Anbindung des Röhrenwegs an den Langen Graben erforderlich. Die Festsetzung als Mischverkehrsfläche entspricht ihrer für den motorisierten Verkehr untergeordneten Bedeutung. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig.

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien erfolgt zur eindeutigen Abgrenzung des Baugebiets und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen.

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Mit dieser Festsetzung soll die bestehende Fußwegeverbindung gesichert und die fußläufigen Wegeverbindungen im Plangebiet an das öffentliche Fußwegenetz und die Haltestelle des ÖPNV in der Binderslebener Landstraße angebunden werden.

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung: Trafostation

Das Vorhaben erfordert die Errichtung einer Trafostation. Grundsätzlich sind Trafostationen in den Baugebieten gemäß § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Durch die Festsetzung des konkreten Standortes soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und die Störwirkung auf die Raumstruktur sowie die Freiräume berechenbar gestaltet werden.

2.8. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Textliche Festsetzungen Nr. 6.1: Rückhaltung von Regenwasser

Aufgrund der Geländetopographie (stark abfallendes Gelände) und dem gemäß Bodengutachten nicht versickerungsfähigen Boden sind entsprechend der vorliegenden Konzeption zur Niederschlagswasserableitung 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 im Mischsystem in den vorhandenen Mischwasserkanal im Röhrenweg zu entwässern. Dieser kann das Regenwasser nur gedrosselt aufnehmen. Die zulässige Einleitmenge beträgt 15 l/s. 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 in den öffentlichen Sammler geleitet werden.

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

Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Dachbegrünung.

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Darüber hinaus sind die Dachflächen zum Teil von den angrenzenden Bestandsgebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Um Dachflächen, für die eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wurde, optimal für die Begrünung ausnutzen zu können, sind nur Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig, die die Ausbildung eines Gründachs gewährleisten (aufgeständerte Konstruktionen). Die Ausführung als Gründach steht somit der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2: Begrünung Tiefgarage

Die Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, sollen mit mindestens 0,60 m Oberboden/Pflanzsubstrat, im Bereich der anzupflanzenden Bäume mit mindestens 1,00 m Oberboden/Pflanzsubstrat in einem Radius von 2,5 m überdeckt werden, um -i. V. m. mit der zeichnerischen Festsetzung zur Höhenlage des Geländes- genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen. Die Festsetzung erfolgt sowohl zur Gestaltung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Bodenfunktion.

Textliche Festsetzung Nr. 7.3: Wurzelbereiche von anzupflanzenden Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungs-

chancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzung Nr. 7.4: Wurzelbereiche der Bestandsbäume

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass durch den Schutz des Wurzelbereichs die Bäume dauerhaft erhalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.5: Oberflächenbefestigungen

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie entspricht dem Freiflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Forderung, Oberflächenbefestigungen versickerungsfähig auszubilden, mindert die Eingriffsschwere, dient dem natürlichen Regenwasserabflusses und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion.

2.10. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.1: Gehrecht

Die Festsetzung des Gehrechtes G dient der Sicherung einer für die Allgemeinheit nutzbaren fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung entlang des angrenzenden ehemaligen Bahndamms im Plangebiet.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.2: Gehrecht

Durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Gebäude wird die Inanspruchnahme der Quartierswege für diese Nutzergruppen legitimiert.

Textliche Festsetzung Nr. 8.3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Gebäude sowie Befahrung mit Liefer- und Rettungsfahrzeugen wird die Inanspruchnahme der Quartierswege für diese Nutzergruppen legitimiert.

Die Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt ermöglicht die Einordnung und Unterhaltung einer Entwässerungsanlage zur Ableitung des außerhalb des Plangebiets anfallenden Regenwassers über das Grundstück des Vorhabenträgers.

Textliche Festsetzung Nr. 8.4: Varianz in der Lage GFL

Mit der Festsetzung soll ein Gestaltungsspielraum für die konkrete Ausführungsplanung ermöglicht werden, um technische Anforderungen, die sich aus der Straßenplanung ergeben, umsetzen bzw. auf unvorhergesehene Planungsparameter reagieren zu können.

2.11. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 9.1: Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nach aktuellem, gesamtstädtischen Klimagutachten vollständig in der Übergangszone mit eingeschränkter Belüftungsfunktion. Im stadtrelevanten Einflussbereich sind in der Übergangszone lufthygienische Emissionen zu begrenzen um die Zusatzbelastung in der Kernstadt so gering wie möglich zu halten.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchV ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO₂ bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft. Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

2.12. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i. d. R. überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen (Anlage 2).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es in erster Linie, dafür Sorge zu tragen, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind. Wo die Grenze der Zumutbarkeit liegt hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Die einzelnen Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden im Gutachten zum Schallschutz 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 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen wurden. Die Maßnahmen dienen der Konfliktbewältigung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (Fluglärm) sowie der durch den anlagenbezogenen Verkehr hervorgerufenen Schallimmissionen.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,0 km östlich des Flughafens Erfurt-Weimar (Luftlinie). Für den Flughafen weist die „Thüringer Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Erfurt-Weimar“ vom 15.05.2014 Schutzzonen aus. Diese basieren auf dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Als Grenzwerte sind dort für den äquivalenten Dauerschallpegel angegeben:

Tag-Schutzzone 1/2: $L_{Aeq\ Tag} = 65/60\ dB(A)$

Nacht-Schutzzone $L_{Aeq\ Nacht} = 55\ dB(A)$

Darüber hinaus ergaben die Fluglärmmessungen des Flughafens Erfurt-Weimar für das Jahr 2023 einen äquivalenten Dauerschallpegel an drei im näheren Umfeld des Vorhabens befindlichen Messstationen folgende Werte: 41,8 dB(A) (Peterbornsiedlung), 42,4 dB(A) (Binderslebener Knie) und 36,5 dB (A) (Schwedenschanze) (*Quelle:* <https://www.flughafen-erfurt-weimar.de/unternehmen/umwelt/fluglaermmessung.html>).

Da sich das Vorhabengebiet außerhalb der festgesetzten Lärmschutzzonen befindet und der Abstand des Plangebietes zur Schutzzone 2 geringer ist als der Abstand des Plangebietes zur Schutzzone 1, ist davon auszugehen, dass die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 „Wohnen am Röhrenweg“ durch Flugverkehr verursachten äquivalenten Dauerschalldruckpegel L_{Aeq} die o. g. Werte innerhalb der Tages- bzw. Nachtzeit deutlich unterschreiten. Dies belegen auch die Fluglärmmessungen des Flughafens.

Auch wenn die Lärmschutzbereiche für die Bauleitplanung keine unmittelbare Relevanz haben, kann unter Berücksichtigung der o. g. Werte für den Wohnstandort festgestellt werden, dass erhebliche Belästigungen durch Fluglärm diesbezüglich ausgeschlossen werden können.

Beeinträchtigungen durch Fluglärm ergeben sich für das Bebauungsplangebiet jedoch durch hohe fluglärmbedingte Maximalpegel. Gemäß Planfeststellungsbeschluss für den Flughafen liegt das Plangebiet in einem Bereich, in welchem ein Maximalpegel von $L_{AF,max} = 90\ dB(A)$ durch den Überflug von Flugzeugen erreicht wird.

Textliche Festsetzung Nr. 10.1: Lärmpegelbereiche

Der maßgebliche Außenlärmpegel verursacht durch den Flugverkehr beträgt gemäß Schallimmissionsprognose 73 dB(A). Gemäß DIN 4109-2/10/ sowie DIN04109-1 /9/ (Tabelle 7) entspricht dies dem Lärmpegelbereich V. Dem entsprechend ergeben sich für alle Fassaden, Geschosse und Dachbereiche des Vorhabens erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Daher wurde für alle Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den technischen Baubestimmungen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 ein Mindest- Bau-Schalldämm-Maß festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden somit gewahrt.

Anlagenbezogener Fahrverkehr

Textliche Festsetzungen Nr. 10.2 bis 10.5

Im schalltechnischen Gutachten wurde auch untersucht, ob Geräuschkonflikte beim Betrieb der Tiefgarage mit der geplanten Wohnbebauung entsteht. Betrachtet wurde die maßgebliche Gebäudefassade im direkten Umfeld (IO 1, Talhaus West). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum um mindestens 10 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 1 dB unterschritten werden.

Mit den Festsetzungen Nr. 10.2. bis 10.5 werden die technischen Anforderungen an die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren. Lärmkonflikte durch die Nutzung der Tiefgarage sind somit nicht zu erwarten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 10.6: Luftwärmepumpen

Die Festsetzung dient dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch haustechnische Anlagen (Wärmepumpenaggregate). Mit Festsetzung der erforderlichen Abstände zwischen Wärmepumpe und der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

2.13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und entsprechen den Vorschlägen des Grünordnungsplanes. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend ist insgesamt ein durchgrüntes Wohnquartier vorgesehen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzqualität sind in den jeweiligen Festsetzungen festgelegt, 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 wird eine Artenliste festgelegt. 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.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.1 und 11.2: Anpflanzflächen A1 bis A3

Die festgesetzten Anpflanzflächen A 1 bis A 3 sind ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts des Vorhabens und dienen der Gestaltung der wohnungsnahen Freibereiche. Die Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und unterstützen die Reduzierung des innerstädtischen Wärmeinseleffekts, der Sauerstoffproduktion, der Luftreinigung und Feinstaubbindung und somit die Verbesserung des Mikroklimas.

Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt. Weiterhin werden für die Pflanzmaßnahme A3 Mindestqualitäten und ein Artenspektrum festgesetzt, um sowohl die Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen als auch gute Entwicklungschancen zu gewährleisten.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.3: anzupflanzende Laubbäume

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffen eines unverwechselbaren Freiraums mit eigenständiger Bildprägung, insbesondere durch eine differenzierte Baumpflanzung als auch aus ökologischen Gründen. Die

ökologische Funktion besteht aus der Aufnahme von CO₂ und der Filterwirkung für das Mikroklima. Zudem werden neue Lebensräume geschaffen. Die ausgewählten Arten basieren auf den Empfehlungen der Broschüre SiKEF-BUGA-2021.

Mit der Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte geringfügig zu verschieben, soll die Einhaltung der Forderungen der Leitungsträger hinsichtlich der Sicherheitsabstände zwischen den gepflanzten Bäumen und den vorhandenen Leitungen gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.4: anzupflanzende Laubbäume

Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen zur Sicherung einer fußwegbegleitenden grünen Leitstruktur und gleichzeitig zur Eingrünung des neuen Wohnquartiers. Die ausgewählten Arten basieren auf den Empfehlungen der Broschüre SiKEF-BUGA-2021.

Mit der Festsetzung der Pflanzqualität soll eine schnelle Entwicklung und eine zeitnahe und raumwirksame Grünstruktur erreicht werden. Die Festsetzung der Möglichkeit zum Verschieben der Pflanzstandorte dient dem Vollzug der Planung, um unter Berücksichtigung künftiger unterirdischer Leitungsführungen genügend Spielraum für den geeignetsten Pflanzstandort zu haben.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.5: Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Fassadenbegrünung dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Quartiers. Die Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen und unterstützen die Schaffung von Lebensräumen für die Tierwelt und die Verbesserung des Mikroklimas.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11.6: Vorgabe für Baumerhalt

Die Festsetzung dient zur dauerhaften Sicherung des zum Erhalt festgesetzten Baumes. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Mit dem Erhalt des vorhandenen Einzelbaumes wird sowohl der Lebensraum der vorhandenen Flora und Fauna erhalten als auch das Wohnumfeld innerhalb des Geltungsbereichs aufgewertet. Mit der Festsetzung soll zudem gesichert werden, dass bei natürlichem Abgang dieser durch eine gleichwertige Baumart ersetzt wird.

2.14 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 BundesNatG Bauleitverfahren abschließend entschieden werden muss. Um gleichwohl im Plangebiet einen Beitrag zur Verbesserung stadtökologischer und mikroklimatischer Rahmenbedingungen zu leisten und die Chance zur nachhaltigen und ökologisch hochwertigen Gestaltung der geplanten Bauflächen, Frei- und Verkehrsanlagen zu nutzen, werden Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen bzw. die Begrünung der Fassaden und Dachflächen festgesetzt.

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

Die Architektursprache im Plangebiet knüpft an die vorhandene Bebauung im Sinne der Gartenstadt an, soll aber eine eigene Identität erhalten. Dementsprechend wurden hinsichtlich Materialität und Farbgebung, der Werbeanlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen. Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung Nr. 12.1: Gestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung, Teil A2 festgesetzt. Damit wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und die Umsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Darüber hinaus werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 12.2. bis 12.9. gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Die Festsetzungen zum Gestaltungskonzept erfolgen aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und sollen die Realisierung des Vorhabenkonzeptes sichern. Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abgestimmt bzw. im Durchführungsvertrag vereinbart.

Textliche Festsetzungen Nr. 12.2. und 12.4: Fassadenmaterial und Farbgebung

Ziel der Planung ist es, mit zeitgemäßer Architektur, Fassadenqualität und Farbgebung ein homogenes, in sich stimmiges Gesamterscheinungsbild des neuen Baugebietes zu erreichen. Dafür sind Farbgebung, Farbwechsel und Materialien festgesetzt. Die festgesetzten Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten, sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine eigenständige Wahrnehmung der Wohnbebauung ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sichern dessen Ausführung. Dabei wird insbesondere das Augenmerk auf die Gestaltung der Fassaden gelegt, die das Ortsbild entscheidend prägen. Es ist vorgesehen, die einzelnen Fassadenelemente durch unterschiedliche Materialien und Farbgebungen zu differenzieren. Die Differenzierung in der Farbgebung ist dabei zwingend an die Änderung oder Profilierung der Putzstruktur gebunden.

Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden mit klar definierten Sockelgeschossen in Holz oder Metall mit darüber ausgeführten Putzfassaden sowie den Vorgaben für die Farbgestaltung soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden. Die Festsetzung eines Farbspektrums bietet dabei Gestaltungsspielräume. Eine stringente Festsetzung

eines RAL-Standards auf Ebene des Bebauungsplanes wäre weder zielführend noch städtebaulich begründbar. Zur Wahrung eines einheitlichen gestalterischen Duktus wurden auch für Fassadenelemente wie Fenster- und Türprofile, Fensterbänke, Absturzsicherungen oder Abdeckbleche Festsetzungen hinsichtlich Materialität und Farbigkeit getroffen.

Um das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen ist das ausnahmsweise zulässige Technikbauwerk auf dem Dach des Baufeld BF 3.1 umlaufend mit einer beschichteten Metallfassade auszubilden. Darüber hinaus ist die Grundfläche des Technikbauwerks begrenzt.

Textliche Festsetzung Nr. 12.5.: Reflektierende Fassadenmaterialien

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Fassadenmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten klaren Erscheinungsbild und der Wohnfunktion des Plangebietes und sind daher ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 12.6.: Verschattungselemente

Zur Sicherung eines einheitlichen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes müssen Verschattungselemente korrespondierend mit der jeweiligen Fassade bzw. sich optisch der Fassade unterordnend ausgebildet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12.7.: Absturzsicherungen

Der gestalterische Ansatz besteht darin, Absturzsicherungen einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung zur Sicherung eines einheitlichen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes auszubilden. Der Ausschluss von Sichtschutzelementen an Absturzsicherungen erfolgt ebenfalls zur Gewährleistung eines homogenen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes.

Textliche Festsetzungen Nr. 12.8: Tor der Tiefgarage

Zur Wahrung eines geschlossenen Raumabschlusses zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss die Zufahrt zur Tiefgarage eine geschlossene Wirkung aufweisen.

Textliche Festsetzungen Nr. 12.9: Dachterrassen

Die Festsetzung entspricht dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Zulässigkeit von Dachterrassen wird auf konkrete Baufelder begrenzt. Damit soll den Gebäuden in den oberen Geschossen jeweils ein Außenraum zugeordnet werden können und die in den Ansichten festgesetzte Höhenstaffelung der Gebäude gesichert werden.

3.2. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 13.1. bis 13.4: Größe, Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Erfurt.

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Inte-

ressenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll deshalb sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur an bestimmten Fassadenabschnitten angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht wie z.B. Blinklichter, Videoinstallationen, Leuchtkästen etc. sind ebenfalls ausgeschlossen, um die Störwirkung, die sie auf umgebende Wohnnutzung entfalten, zu minimieren.

3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Textliche Festsetzung Nr. 14.1: Erschließungswege

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Sie dient der Sicherung des Freiflächenkonzeptes mit dem Ziel einer harmonischen Gestaltung der Freiflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 14.2 und 14.4: Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Freiflächenkonzeptes und der harmonischen Einordnung der baulichen Anlagen in das geplante Gelände. Auf Grund des stark von Süd nach Nord abfallenden Geländes bzw. des topografisch bewegten Geländes können zur Herstellung der Freiflächen im Plangebiet zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Stützmauern weitere Stützmauern, auch im Zusammenhang mit Böschungen, erforderlich werden. Mit der Festsetzung der Höhe der Stützmauern und dem Böschungsverhältnis von Aufschüttungen wird dem Freiflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprochen.

Textliche Festsetzung Nr. 14.3.: Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzung entspricht dem Vorhabenkonzept. Innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen grundsätzlich unzulässig, da diese das großzügige Erscheinungsbild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigen und dem gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan offenen Charakter widersprechen würden. Weiterhin haben die Freiflächen teilweise einen halböffentlichen Charakter und sollen eine Durchgängigkeit sichern.

3.4. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 15.1: Standort

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter beeinflussen in der Regel unmittelbar das Wohnumfeld, deshalb sollen sie konkret verortet werden. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass das Wohnumfeld eine angemessene Freiraumqualität aufweist und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

4. Erschließung des Plangebiets

4.1. Verkehrserschließung

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. Lediglich Rettungsfahrzeuge oder Lieferfahrzeuge können die internen Erschließungswege nutzen. Schleichverkehre werden durch Barrieren (Poller) im Bereich des Nord-Süd-Erschließungswegs (GF1) vermieden. Die Konkretisierung erfolgt im Durchführungsvertrag. Die Fußgänger erreichen die Wohngebäude über Fußwege vom Röhrenweg bzw. Ermstedter oder Nottlebener Weg aus sowie über ein im Rahmen der Freiflächengestaltung entwickeltes internes Netz an Fußwegen.

4.2. Ruhender Verkehr

Die PKW-Stellplätze des Vorhabens „Wohnen am Röhrenweg“ befinden sich ausschließlich innerhalb der Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt von der festgesetzten Mischverkehrsfläche in Verlängerung des Röhrenwegs. Im Bereich der Mischverkehrsfläche können Flächen für Kurzzeitparker bereitgestellt werden. Die Anzahl der PKW-Stellplätze in der Tiefgarage wurde auf der Grundlage der "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" sowie eines mit der Landeshauptstadt Erfurt abgestimmten Mobilitätskonzeptes ermittelt.

Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Fahrradstellplätze wurde ebenfalls die "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" zu Grunde gelegt. Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die Bewohner werden im ebenerdigen Fahrradraum im Baufeld 5 sowie in den Sockelzonen der Gebäude eingeordnet. Im Fahrradraum wird auch eine E-Bike-Ladestation für 8 E-Bikes mit integrierten Akkus sowie eine separate Ladestation für 4 Fahrrad-Akkus vorgesehen. Darüber hinaus werden offene Fahrradstellplätze für Besucher vor den beiden Gebäuden am neu herzustellenden Röhrenweg eingeordnet.

4.3. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets für die Versorgungsmedien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation sind innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen Anbindepunkte vorhanden, so dass das Plangebiet über die vorhandenen Netze grundsätzlich erschlossen werden kann. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist zurzeit noch nicht gegeben. Zur Erschließung des Gebietes sind durch den Vorhabenträger entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu treffen.

Trinkwasser

Die Erschließung des Planungsgebietes liegt im Versorgungsgebiet der ThüWa ThüringenWasser GmbH (ThüWa GmbH). Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist derzeit trinkwassertechnisch nicht erschlossen. Die ThüWa GmbH kann die Versorgung des Wohnquartiers nach Realisierung einer äußeren und inneren Erschließung mit Trinkwasser sichern. Um die zusätzli-

che Versorgungsmenge für das neue Wohngebiet gewährleisten zu können, ist die Erneuerung / Ersatzneubau der Trinkwasserleitung im Röhrenweg bis zum Anschlusspunkt erforderlich. Die trinkwassertechnische Versorgung kann vom Röhrenweg an die vorhandene Versorgungsleitung (DN 100 PE) erfolgen.

Löschwasser

Zur Löschwasserversorgung des Plangebiets ist ein neuer Hydrant im Bereich der Kurve der Verlängerung des Röhrenwegs in Richtung der Straße Langer Graben erforderlich, um die seitens des Brandschutzes erforderlichen Lauflängen einzuhalten. Ein bestehender Hydrant im Röhrenweg und ein bestehender Hydrant im Nottlebener Weg können ebenfalls für Löscharbeiten herangezogen werden.

Fernwärme

Im Planungsgebiet ist kein fernwärmetechnischer Bestand vorhanden. Das Vorhaben befindet sich nicht im Fernwärme-Satzungsgebiet. Eine Erschließung mit Fernwärme ist vorbehaltlich einer möglichen Koordinierung machbar.

Energiekonzept

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Vorhaben ein Konzept erarbeitet, in welchem drei Varianten für die energetische Versorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) für das gesamte Quartier geprüft wurden (Anlage 4):

- Variante 1 Geothermie-Wärmepumpenanlagen (sowie in Kombination mit Fernwärme)
- Variante 2 Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen (sowie in Kombination mit Fernwärme)
- Variante 3 Fernwärmeversorgung.

In allen Varianten orientiert sich die Strukturierung der Anlagentechnik an der Struktur des Quartiers. Das bedeutet, die Varianten berücksichtigen eine dezentrale Versorgung der Reihenhäuser (einzeln), so dass eine Eigennutzung möglich ist sowie eine zentrale Anlage für die Mehrfamilienhäuser, die dann über Verteilleitungen die einzelnen Wohnungen versorgt.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wäre seitens des Vorhabenträgers die Vorzugsvariante für die Energieversorgung, diese Möglichkeit wird derzeit überprüft. Darüber hinaus sollen PV-Anlagen als aufgeständerte von PV-Module im Bereich der Gründächer zur Energieversorgung genutzt werden.

Zur Gewährleistung der Energieversorgung im Quartier sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (basierend auf dem Energiekonzept) getroffen worden.

Elektrische Versorgung

Das zukünftige Stromnetz innerhalb des Vorhabengebietes soll an die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Straße Langer Graben angebunden werden. Zur Versorgung des Plangebietes ist eine neue Trafostation erforderlich. Eine Platzierung der Trafostation auf dem Vorhabengrundstück ist aufgrund der Hanglage und der notwendigen ständigen Erreichbarkeit mit 16t LKWs zwecks möglichen Austauschs der Elemente nicht bzw. nur unter großem Verlust von Wohnraum möglich. Um eine optimale Zugänglichkeit zu gewährleisten, wurde der Standort für den Transformator an der Straße Langer Graben angeordnet.

Entwässerung / Regenwasserkonzept

Das Grundstück ist im Mischsystem in den vorhandenen Mischwasserkanal im Röhrenweg zu entwässern. Dieser kann das Regenwasser nur gedrosselt aufnehmen. Die zulässige Einleitmenge beträgt 15 l/s.

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich. Daher wird das anfallende Regenwasser mittels der Retentionsdächer, die sich auf allen Gründächern der Gebäude, sowie auf dem Dach der Tiefgarage befinden, zurückgehalten und nach Möglichkeit verdunstet. Das Regenwasser, das auf die Gründächer fällt, wird dort durch den Retentionsaufbau zurückgehalten.

Das übrige Regenwasser wird direkt auf das Retentionsdach der Tiefgarage geleitet. Regenwasser, das unterhalb des Niveaus des Retentionsdaches auf der Tiefgarage anfällt, wird in einer Zisterne gesammelt. Die Retentionsdächer der Gründächer auf den Gebäuden korrespondieren mit dem Retentionsdach auf der Tiefgarage. Die Retentionsdächer verfügen außerdem über einen Daueranstrich, um eine Bewässerung der Pflanzen auf den Gründächern und der Gärten zu gewährleisten. Das Regenwasser, das nicht verdunstet, wird zusammen mit dem Regenwasser aus der Zisterne, unter Einhaltung der Einleitungsbegrenzung, in die Kanalisation eingeleitet.



Abb. 5: Grundstücksentwässerungsprinzip, Quelle: Pasel-K Architects

Die Ableitung des Außengebietswassers der umliegenden Flächen erfolgt über ein umlaufendes Mulden- bzw. Ablaufsystem, welches sich in der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg, innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie westlich im Bereich des ehemaligen Bahndamms außerhalb des Plangebiets befindet. Die Ableitung des

Außengebietswassers, welches über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte private Erschließungsstraße geführt wird, soll vorzugsweise über den nördlich angrenzenden Garagenhof abgeleitet werden. Alternativ ist eine Ableitung des Außengebietswassers über die künftige öffentliche Verkehrsfläche denkbar.

Abfallentsorgung

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. Ein zweiter Zugang befindet sich für die Bewohner über die Tiefgarage.

5. Flächenbilanz

| | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Größe des Plangebiets | | | 8.875 m ² |
| Baugebiet WA | | | 7.159 m ² |
| davon | | | |
| überbaubare Grundstücksfläche | | 3.385 m ² | |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche | | 3.774 m ² | |
| davon | | | |
| Geh- und Fahrrechte | 850 m ² | | |
| Gehrechte | 129 m ² | | |
| Anpflanzflächen | 1.958 m ² | | |
| Verkehrsflächen | | | 1.682 m ² |
| davon | | | |
| Straßenverkehrsflächen | | 170 m ² | |
| Mischverkehrsflächen | | 1.082 m ² | |
| Fußwege | | 430 m ² | |
| Flächen für Versorgungsanlagen / Trafo | | | 34 m ² |

6. Folgekosten für die Gemeinde

6.1. Investitions- und Unterhaltungskosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erschließungsmaßnahmen ganz auf seine Kosten. Dies betrifft die Erschließungsstraße (Verlängerung Röhrenweg) sowie die Durchwegungen bzw. die durch Rettungs- und Lieferfahrzeuge befahrbaren Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Erschließungsstraße (Verlängerung Röhrenweg) wird durch den Vorhabenträger hergestellt. Nach Errichtung der Straße wird die Fläche der Stadt Erfurt kosten- und lastenfrei übergeben.

Es entstehen der Stadt Erfurt durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine investiven Kosten. Die Unterhaltung der Erschließungsstraße obliegt der Landeshauptstadt Erfurt.

6.2. Bodenordnung

Für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV751 ist keine Bodenordnung erforderlich. Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt. Eine Grundstückszuordnung zum Grundstück des Vorhabenträgers ist nicht beabsichtigt.

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1. Archäologische Bodenfunde

Aus dem Umfeld des Planbereichs sind mehrere archäologische Funde bekannt (spätmittelalterliche Siedlung, Gräber der Bronzezeit). Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden können. 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. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574).

7.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

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

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird 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.

7.3. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.

7.4. Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze

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 § 52 Thüringer Bauordnung (ThürBO)“ in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

7.5. Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen ausgewiesen. Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf die artenschutzrechtliche Beurteilung (Anlage 3) verwiesen.

Die Maßnahmen zur zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung, zur Baumkontrolle vor Fällung, zur Gebäudekontrolle vor Abriss, zum Abfangen / Umsiedeln von Zauneidechsen, zur Außenbeleuchtung, zum Ersatzlebensraum Eidechsen, zum Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermausquartieren dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

7.6. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Mit diesem Hinweis soll auf die Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen im Sinne des Artenschutzes verwiesen werden. In der Broschüre werden Lösungen für vogelfreundliche Bauwerke zum Erhalt der biologischen Vielfalt in den Städten aufgezeigt.

7.7. Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich im Überflugbereich des Flughafens Erfurt-Weimar, im Bereich der maximalen Fluglärm-Isophonenlinie (höchster Schalldruckpegelwert des Überflugs von 90 dBA). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Gebäude und bauliche Anlagen müssen so ausgeführt werden, dass der Lärmschutz gewährleistet wird.

7.8. Entwässerung

Dieser Hinweis ist der Planung des Entwässerungsnetzes für das Regenwasser im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Grunde zu legen.

7.9. Anpflanzgebot gemäß den Empfehlungen der Erfurter Stadtgrünkonzept SiKEF-BUGA-2011

Das Freiflächenkonzept sieht eine Bepflanzung des Quartiers unter Berücksichtigung der in der Broschüre aufgeführten Pflanzarten vor. Mit dem Hinweis kann die benannte Broschüre zum Projekt SiKEF-BUGA-2021 einsehen werden.

7.10. Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis dient der Klarstellung, dass Verstöße gegen die gemäß § 94 ThürBO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen z. B. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, die Begrünung baulicher Anlagen usw. gemäß § 94 ThürBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 94 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

7.11. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, Farbstandards o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. D.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3.

8. Anlagen

- 1 Grünordnungsplan vom 16.05.2024
- 2 Schallimmissionsprognose vom 01.04.2024
- 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung mit Abschichtung, Juli 2023
- 4 Energiekonzeption vom 14.03.2023
- 5 Baugrundgutachten vom 12.04.2023
- 6 Bericht zur Abfallcharakterisierung vom 12.04.2023
- 7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht vom 14.05.2024

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

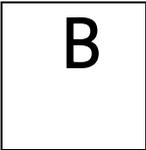
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: 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 | Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Netz GmbH (Strom / Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 08.07.22 | 11.07.22 | | | x | |
| B6 | Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 08.07.22 | 11.07.22 | | | x | |
| B7 | Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 13.07.22 | 18.07.22 | | | x | |
| B8 | Stadtwerke 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



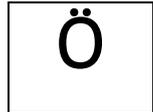
Die Beteiligung anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG erfolgte anhand des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV7531 "Wohnen am Röhrenweg" mit Schreiben vom 25.05.2022.

| 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 Bauherrngemeinschaft. 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 Planungsrundsätze

- 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

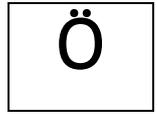
| | | |
|--|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | N 9 |
| im Verfahren | BRV751 "Wohnen am Röhrenweg" | |
| von | Grüne Liga e. V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar | |
| mit Schreiben vom | | |

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 Langer 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 Langer 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. ThürUVPg, 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. ThürUVPg 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 UVPg 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 verkehrsregelnder 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.

Beschluss zur Drucksache Nr. 0973/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

52. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Andreasvorstadt „Südlich Blumenstraße/ Östlich Heinrichstraße – Erweiterung Schulstandort Blumenstraße“ – Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf, frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

Genaue Fassung:

01

Für den Bereich Andreasvorstadt, „Südlich Blumenstraße/ östlich Heinrichstraße - Erweiterung Schulstandort Blumenstraße“ (Anlage 1) soll gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden.

02

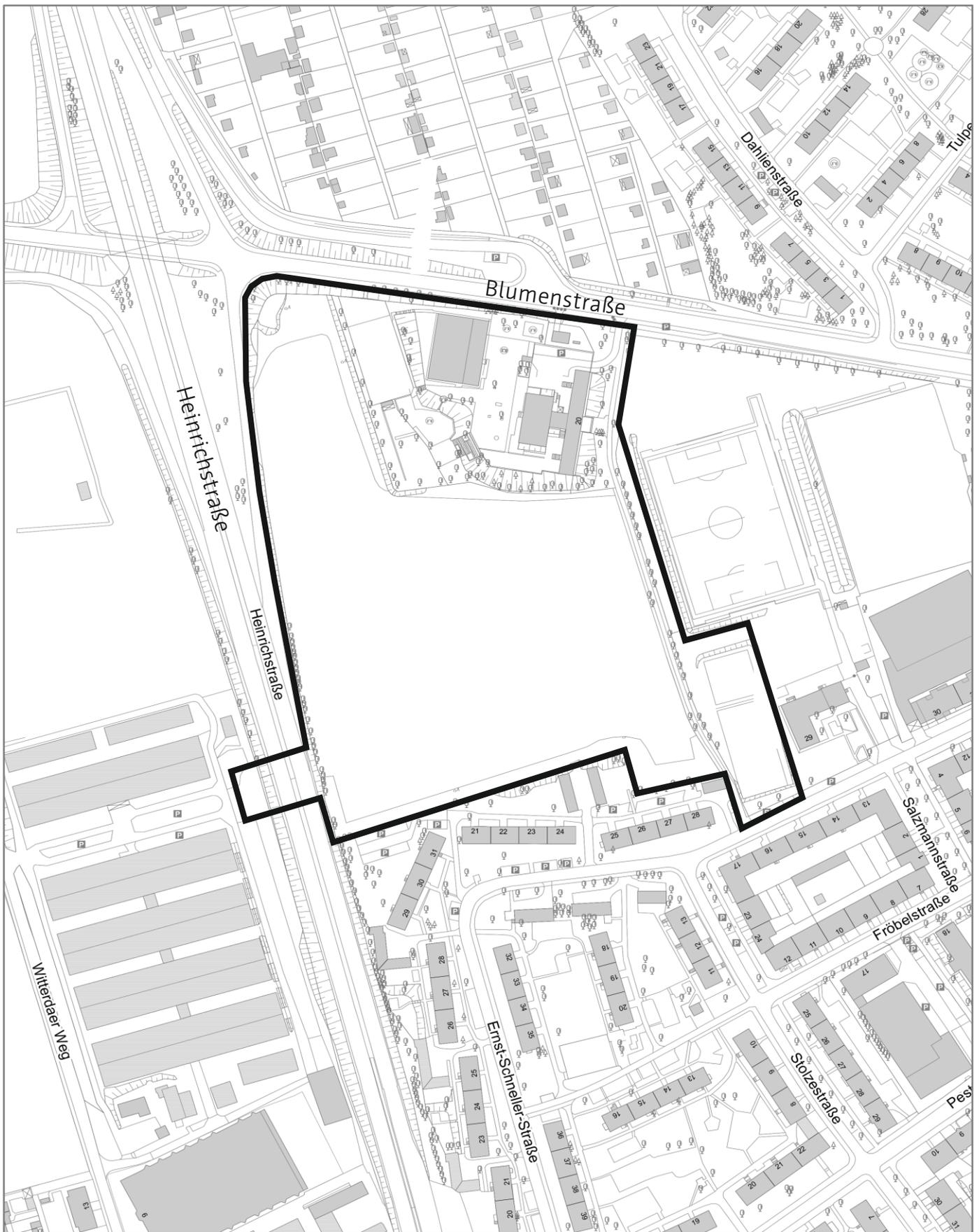
Der Vorentwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Andreasvorstadt „Südlich Blumenstraße/ östlich Heinrichstraße – Erweiterung Schulstandort Blumenstraße“ in seiner Fassung vom 24.07.2024 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt.

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

gez. A. Horn
Oberbürgermeister



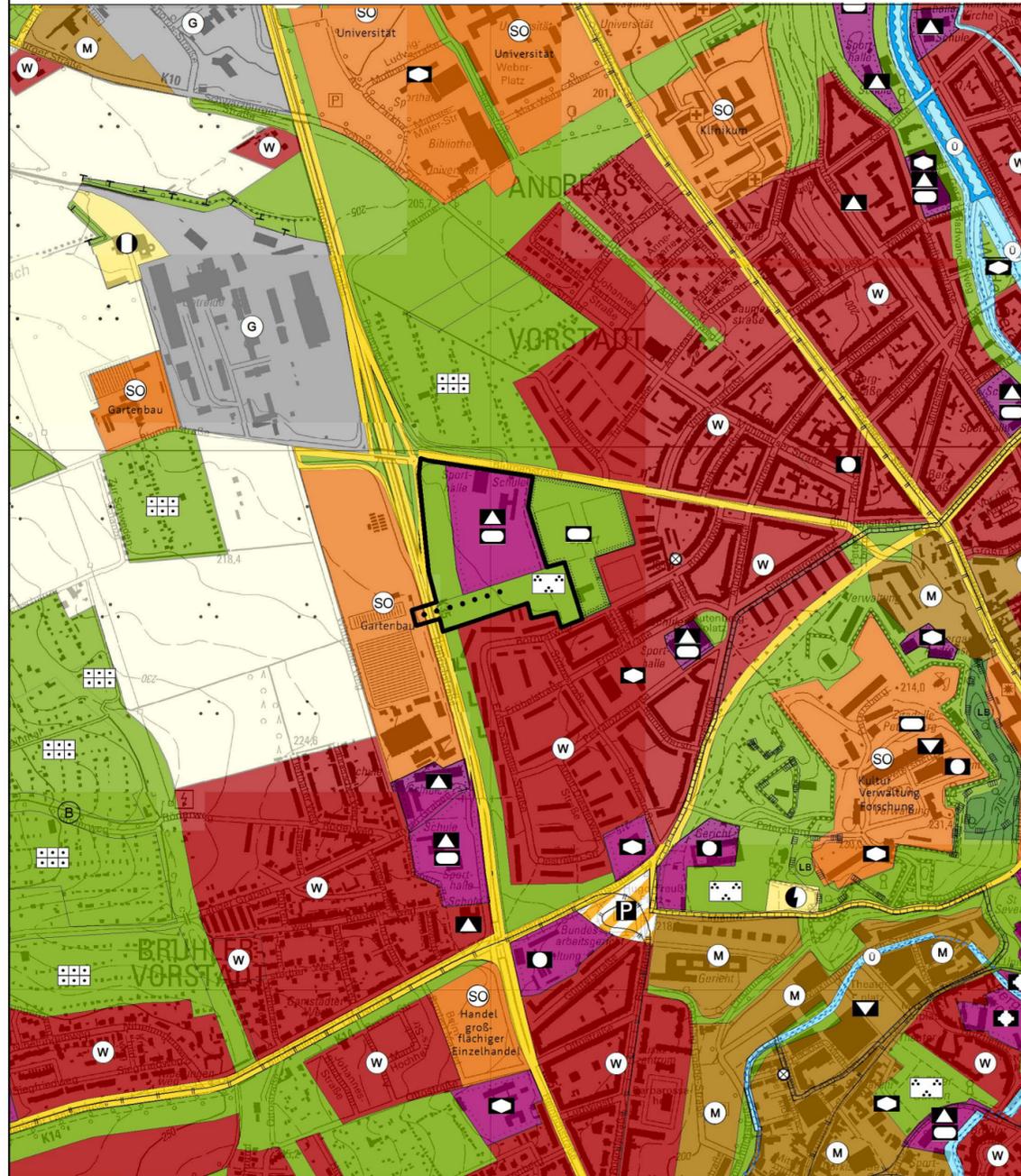
Flächennutzungsplan- Änderung Nr.52

Bereich Andreasvorstadt

“Südlich Blumenstraße/ östlich Heinrichstraße
- Erweiterung Schulstandort Blumenstraße“

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO) | Flächen für den Gemeinbedarf | Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB) |
| Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) | Schulen und Bildungseinrichtungen | Parkanlage |
| Gartenbau | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Schulsporthallen | Quartiersverbindende Fuß- und Radwege |
| | Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen | Bereich der Änderung |

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP Änderung Nr. 46, wirksam mit Veröffentlichung vom 24.07.2024 im Amtsblatt Nr.14/2024. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter www.erfurt.de/ef115906 eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr., ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom, den Beschluss über die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, den Vorentwurf mit Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom, ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom vorgelegt.
Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom (AZ) erteilt.

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Erfurt, den
Ausfertigung
Landeshauptstadt Erfurt
A.Horn
Oberbürgermeister

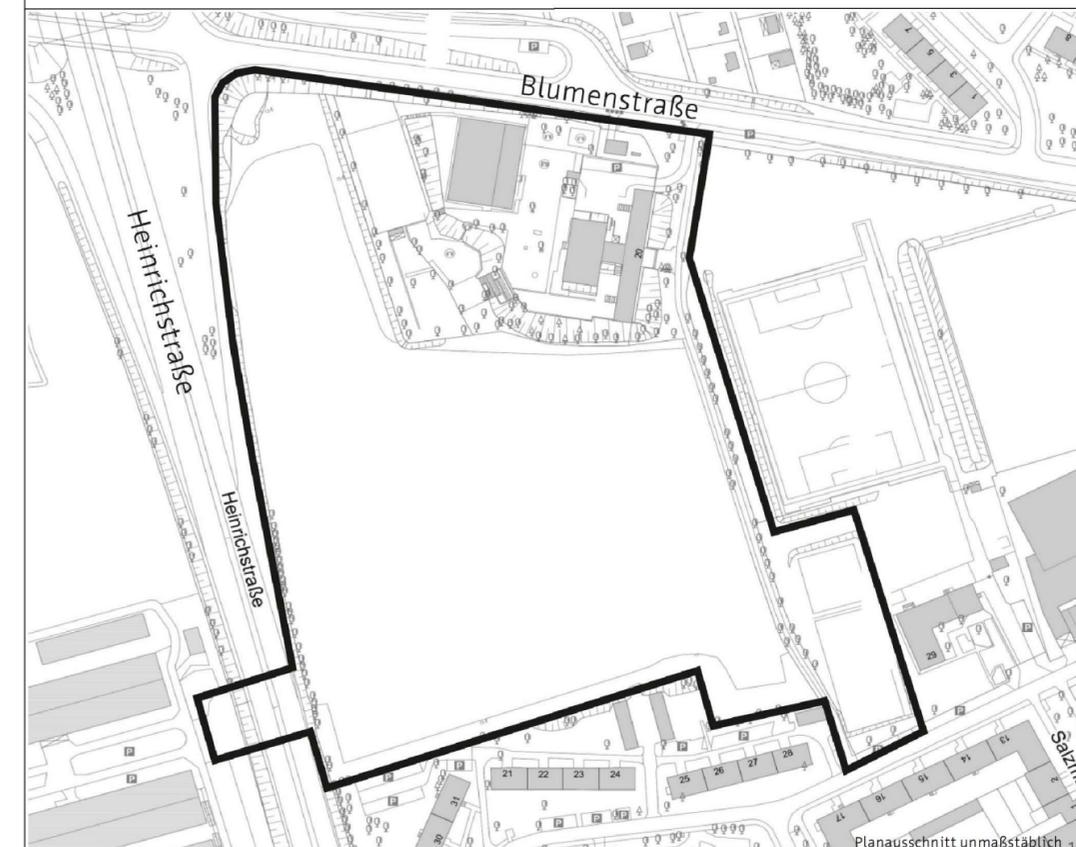
Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erfurt, den
Wirksam
Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan - Änderung Nr.52

Bereich Andreasvorstadt "Südlich Blumenstraße/ östlich Heinrichstraße- Erweiterung Schulstandort Blumenstraße"

Vorentwurf



Beschluss zur Drucksache Nr. 1005/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

Eigenbetriebsatzung der Landeshauptstadt Erfurt für den Erfurter Sportbetrieb

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat beschließt die Satzung zur Aufhebung der Eigenbetriebsatzung des Eigenbetriebes Multifunktionsarena Erfurt gemäß Anlage 1.

02

Der Stadtrat beschließt die Eigenbetriebsatzung der Landeshauptstadt Erfurt für den Erfurter Sportbetrieb gemäß Anlage 2.

03

Die in der Anlage 4 befindliche 3. Änderung der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt und seiner Ausschüsse wird beschlossen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Satzung zur Aufhebung der Eigenbetriebsatzung des Eigenbetriebes Multifunktionsarena Erfurt

Auf der Grundlage der §§ 19 und 76 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) sowie der Thüringer Eigenbetriebsverordnung (ThürEBV) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung am 11.12.2024 (Beschluss Nr.: 1005/24) die folgende Satzung erlassen:

§ 1 Aufhebung

Die Eigenbetriebsatzung des Eigenbetriebes Multifunktionsarena Erfurt gemäß der 3. Änderungssatzung zur Eigenbetriebsatzung Multifunktionsarena Erfurt vom 17.03.2021 wird mit Ablauf des 31.12.2024 aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Eigenbetriebssatzung der Landeshauptstadt Erfurt für den Erfurter Sportbetrieb

Auf der Grundlage der §§ 19 und 76 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung vom 28.01.2003 (GVBl. Nr. 2 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2024 (GVBl. S. 270) sowie der Thüringer Eigenbetriebsverordnung (ThürEBV) in der Fassung vom 06.09.2014 (GVBl. Nr. 9 S. 642), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.09.2020 (GVBl. S. 565) beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung am 11.12.2024 nachfolgende Satzung des Eigenbetriebes Erfurter Sportbetrieb (DS 1005/24).

§ 1

Rechtsnatur, Name und Stammkapital

(1) Der Erfurter Sportbetrieb wird als Unternehmen der Landeshauptstadt Erfurt ohne eigene Rechtspersönlichkeit außerhalb des Haushaltsplans der Landeshauptstadt Erfurt nach kaufmännischen Grundsätzen als Sondervermögen (Eigenbetrieb) gemäß den Bestimmungen der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und der Thüringer Eigenbetriebsverordnung (ThürEBV) in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Satzung geführt.

(2) Der Eigenbetrieb führt den Namen "Erfurter Sportbetrieb". Die Landeshauptstadt Erfurt tritt in Angelegenheiten des Eigenbetriebes unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf. Die Kurzbezeichnung des Namens lautet "ESB".

(3) Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 2.000.000,00 Euro (in Worten: zwei Millionen Euro).

§ 2

Gegenstand des Eigenbetriebes

(1) Gegenstand des Eigenbetriebes ist die Planung, der Bau, die Vermarktung, der Betrieb und die Unterhaltung von Sportstätten sowie die Vermarktung, der Betrieb und die Unterhaltung der Multifunktionsarena in der Mozartallee 3, 99096 Erfurt. Der Eigenbetrieb verwaltet die im Haushalt der Landeshauptstadt Erfurt bereitgestellten Sportfördermittel und organisiert deren Vergabe nach Maßgabe der Beschlüsse des Stadtrates und den Festsetzungen der Sportförderrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt.

(2) Der Eigenbetrieb ist innerhalb gesetzlicher Vorschriften berechtigt, Hilfs- und Nebenbetriebe zu unterhalten, welche in einem engen Zusammenhang zum Gegenstand des Eigenbetriebes stehen.

(3) Der Eigenbetrieb kann alle Handlungen, Maßnahmen und Geschäfte vornehmen, die geeignet erscheinen, den Gegenstand des Eigenbetriebes unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

§ 3

Organe des Eigenbetriebes

Zuständige Organe für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes sind:

- die Werkleitung (§ 4),
- der Werkausschuss (§ 9),
- der Stadtrat (§ 10) und
- der Oberbürgermeister (§ 11).

§ 4 Werkleitung

Die Werkleitung besteht aus dem Werkleiter. Er führt die Dienstbezeichnung „Sportdirektor“. Für den Fall seiner Verhinderung wird er vertreten durch den Ersten stellvertretenden Werkleiter. Im Falle der Verhinderung wird dieser vom Zweiten stellvertretenden Werkleiter vertreten. Der Werkleiter und seine Stellvertreter werden gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 3 dieser Satzung durch den Stadtrat bestellt und abberufen.

§ 5 Aufgaben der Werkleitung

(1) Die Werkleitung bereitet die Beschlüsse des Stadtrates und des Werkausschusses sowie die Entscheidungen des Oberbürgermeisters (§§ 9 bis 11 dieser Satzung) vor. Im Übrigen führt sie den Eigenbetrieb selbständig und entscheidet in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes, soweit diese nicht dem Werkausschuss, dem Stadtrat oder dem Oberbürgermeister vorbehalten sind.

(2) Die Werkleitung ist für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes nach kaufmännischen Grundsätzen gemäß den §§ 12 bis 18 dieser Satzung verantwortlich.

(3) Der Werkleitung obliegen insbesondere die laufenden Geschäfte (Angelegenheiten der laufenden Verwaltung und Betriebsführung) des Eigenbetriebes. Dazu gehören unter anderem alle im täglichen Geschäft regelmäßig wiederkehrenden Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Eigenbetriebes und zur Durchführung der Aufgaben sowie zum reibungslosen Geschäftsablauf notwendig sind.

(4) Bei der Vergabe von Aufträgen und dem Abschluss von Verträgen ist nach § 31 der Thüringer Gemeindehaushaltsverordnung (ThürGemHV) zu verfahren.

(5) Die Werkleitung entscheidet außerdem in den in § 9 Abs. 2 dieser Satzung genannten Angelegenheiten, soweit die dort bestimmten Wertgrenzen unterschritten werden

§ 6 Personalangelegenheiten

Die Werkleitung ist Vorgesetzte aller Bediensteten des Eigenbetriebes. In dieser Funktion ist sie zur innerbetrieblichen Organisation befugt und kann den Bediensteten Weisungen erteilen.

§ 7 Vertretung des Eigenbetriebes

(1) Die Werkleitung vertritt die Landeshauptstadt Erfurt in Angelegenheiten des Eigenbetriebes gerichtlich und außergerichtlich. Ist der Werkleiter – gleich aus welchem Grund – verhindert, so wird er durch eine vertretungsberechtigte Person vertreten. Diese zeichnet mit dem Zusatz "in Vertretung" (i. V.).

(2) Die Werkleitung kann Bedienstete des Eigenbetriebes für einzelne Angelegenheiten oder bestimmte Sachgebiete mit ihrer Vertretung beauftragen und ihnen Vollmachten erteilen. Diese zeichnen mit dem Zusatz "im Auftrag" (i. A.).

(3) Die Namen der Vertretungsberechtigten und die der Beauftragten, der Umfang der Vertretungsbefugnisse und Beauftragungen wird von der Werkleitung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt öffentlich bekannt gemacht.

(4) Erklärungen, durch die die Landeshauptstadt Erfurt verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform. Die Unterzeichnung erfolgt durch die Vertretungsberechtigten mit deren Namenszug und unter dem in § 1 Abs. 2 dieser Satzung genannten Namen (Erfurter Sportbetrieb).

§ 8

Beauftragung von Dienststellen der Stadtverwaltung Erfurt

Die Werkleitung kann mit Einverständnis des Oberbürgermeisters Fachdienststellen der Stadtverwaltung Erfurt gegen Kostenerstattung mit der Bearbeitung einschlägiger Geschäftsvorfälle, beispielsweise Personalangelegenheiten, Rechts- und Versicherungsangelegenheiten, Baumaßnahmen, Organisations- und Datenverarbeitungsleistungen betrauen.

§ 9

Werkausschuss

(1) Die Zusammensetzung des Werkausschusses bestimmt der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt unter Beachtung der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt und seiner Ausschüsse in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Der Werkausschuss entscheidet als beschließender Ausschuss in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes im Sinne der §§ 26 und 43 ThürKO, soweit nicht die Werkleitung (§ 4), der Stadtrat (§ 10) oder der Oberbürgermeister (§ 11) zuständig ist. Er beschließt insbesondere in den folgenden Fällen:

1. den Erlass einer Geschäftsordnung für die Werkleitung,
2. Veräußerung von Vermögensgegenständen, die dem Eigenbetrieb zugeordnet sind, mit einem Wert des einzelnen Vermögensgegenstandes in Höhe von 10.000,00 Euro bis 20.000,00 Euro. Ausgenommen sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte nach § 26 Abs. 2 Nr. 13 ThürKO,
3. Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes, die den Ansatz um 10 %, mindestens jedoch einen Betrag in Höhe von 50.000,00 Euro übersteigen,
4. Mehraufwendungen des Erfolgsplans, die erfolgsgefährdend sind ab einem Betrag in Höhe von 50.000,00 Euro,
5. Stundung von Forderungen ab 100.000,00 Euro,
6. Erlass von Forderungen ab 20.000,00 Euro
7. Niederschlagung von Forderungen ab 100.000,00 Euro,
8. Aufnahme von Darlehen, sowie über den Abschluss sonstiger Rechtsgeschäfte, die einer Aufnahme von Darlehen wirtschaftlich gleichkommen, im Rahmen des bestätigten Wirtschaftsplanes in Höhe von 80.000,00 Euro bis 150.000,00 Euro,

9. Einleitung von Rechtsstreitigkeiten mit einem Streitwert von über 150.000,00 Euro;
 10. Abschluss gerichtlicher und außergerichtlicher Vergleiche/Anerkenntnisse mit einem Streitwert von über 100.000,00 Euro,
 11. Entscheidungen von gerichtlichen und außergerichtlichen Schuldenregulierungsverfahren im Rahmen der Insolvenzordnung einschließlich Insolvenzplanverfahren über 150.000,00 Euro,
 12. die Vergabe von Dienst- und Lieferleistungen sowie von Dienstleistungskonzessionen und freiberuflichen Leistungen (Ingenieur-, Architekten-, Gutachteraufträge etc.) über 200.000,00 Euro (netto) und von Bauleistungen über 250.000,00 Euro (netto) sowie von Nachträgen sofern in der Addition zur Vertragssumme die genannten Wertgrenzen überschritten werden oder die Addition der Nachtragswerte 20 % der Vertragssumme übersteigt und bei jedem weiteren Nachtrag,
 13. Abschluss sonstiger Verträge und deren Kündigung mit einem Vertragswert ab 50.000,00 Euro (netto), bei Dauerschuldverhältnissen wie Miet- oder Pachtverträgen gilt als Vertragswert der jährliche Miet- oder Pachtzins,
 14. Abschluss von Verträgen und deren Kündigung mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren,
 15. die Annahme von Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen oder ähnliche Zuwendungen ab einem Betrag in Höhe von 50.000,00 Euro,
 16. die Bestätigung der Vorlage von Unterlagen im Sinne des § 10 Abs. 3 ThürGemHV bei Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung sowie die Entscheidung über Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung im Sinne des § 10 Abs. 2 ThürGemHV; Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung sind Maßnahmen über 250.000,00 Euro (netto), für Baumaßnahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung gelten die gleichen Wertgrenzen;
- (3) Der Werkausschuss berät die Angelegenheiten des Eigenbetriebs vor, die der Beschlussfassung des Stadtrates unterliegen.
- (4) Der Werkausschuss kann von der Werkleitung jederzeit Auskunft über den Gang der Geschäfte und die Lage des Eigenbetriebs verlangen.

§ 10 Stadtrat

(1) Der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt beschließt über:

1. Änderung, Erlass oder Aufhebung der Eigenbetriebssatzung,
2. wesentliche Aus- und Umgestaltungen des Eigenbetriebes,
3. Bestellung des Werkausschusses und die Bestellung und Abberufung der Werkleitung sowie der Stellvertreter des Werkleiters,
4. Gewährung von Darlehen der Landeshauptstadt Erfurt an den Eigenbetrieb oder des Eigenbetriebs an die Landeshauptstadt Erfurt,

5. Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes,
 6. Personalangelegenheiten nach § 29 Abs. 3 ThürKO,
 7. Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss,
 8. Feststellung des geprüften Jahresabschlusses,
 9. Verwendung des Jahresgewinns oder Behandlung des Jahresverlusts,
 10. Entlastung der Werkleitung und des Oberbürgermeisters,
 11. Entnahme von Eigenkapital,
 12. in der in § 9 Abs. 2 Nr. 6 und 12 dieser Satzung genannten Angelegenheiten, sofern die dort genannten Wertobergrenzen überschritten werden,
 13. alle übrigen Angelegenheiten, die unter § 26 Abs. 2 ThürKO fallen.
- (2) Über die Entnahme von Eigenkapital (Abs. 1 Nr. 7) entscheidet der Stadtrat nach Anhörung der Werkleitung.
- (3) Der Stadtrat kann in Angelegenheiten, für die sonst der Werkausschuss zuständig ist, im Einzelfall die Entscheidung an sich ziehen.

§ 11 Oberbürgermeister

- (1) Der Oberbürgermeister ist oberste Dienstbehörde der im Eigenbetrieb eingesetzten Beamten und Dienstvorgesetzter der im Eigenbetrieb eingesetzten Bediensteten, soweit er seine Befugnisse nicht auf die Werkleitung übertragen hat.
- (2) Der Oberbürgermeister entscheidet an Stelle des Stadtrates und des Werkausschusses in Angelegenheiten, deren Erledigung nicht ohne Nachteile für den Eigenbetrieb bis zu einer Sitzung des Stadtrates oder des Werkausschusses aufgeschoben werden können. Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind gemäß § 30 ThürKO sowie § 14 Abs. 3 ThürEBV den Werkausschuss- oder den Stadratsmitgliedern unverzüglich mitzuteilen.

§ 12 Grundsätze der Wirtschaftsführung

- (1) Der Eigenbetrieb ist entsprechend den Vorschriften der ThürKO, ThürEBV, ThürGemHV in der jeweils gültigen Fassung sowie den Bestimmungen dieser Satzung und den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit unter Beachtung der Aufgabenerfüllung zu führen.

Hierbei sind der Erhalt des Vermögens des Eigenbetriebes sowie der technischen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unabdingbar. Notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten sind rechtzeitig durchzuführen.

- (2) Für den Eigenbetrieb ist gemäß § 10 Abs. 1 ThürEBV eine Sonderkasse einzurichten.

(3) Sämtliche Lieferungen, Leistungen und Kredite zwischen dem Eigenbetrieb und der Landeshauptstadt Erfurt oder Dritten sind vertraglich festzulegen und entsprechend dem tatsächlichen Wert der Lieferungen und Leistungen zu vergüten. Kredite sind entsprechend den marktüblichen Zinssätzen zu verzinsen.

(4) Bei umfangreichen Investitionen kann neben die Eigenfinanzierung die Finanzierung aus Krediten treten. Eigen- und Fremdkapital sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen, dabei soll das Fremdkapital das Eigenkapital nicht übersteigen.

(5) Die Landeshauptstadt Erfurt darf das Eigenkapital nur dann vermindern, wenn dadurch die Erfüllung der Aufgaben und die zukünftige Entwicklung des Eigenbetriebes nicht beeinträchtigt sind. Hierüber entscheidet der Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 7 dieser Satzung.

§ 13 Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebes entspricht dem Haushaltsjahr der Landeshauptstadt Erfurt.

§ 14 Leitung des Rechnungswesens

Das Rechnungswesen des Eigenbetriebes wird einheitlich durch den Werkleiter geleitet.

§ 15 Wirtschaftsplan, Finanzplan

(1) Gemäß § 13 ThürEBV hat der Eigenbetrieb vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres bis zum 31.08. des laufenden Jahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan und dem Vermögensplan nebst Anlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 3 ThürEBV in Verbindung mit §§ 14 und 15 ThürEBV. Dem Wirtschaftsplan ist ein Stellenplan im Sinne des § 16 ThürEBV beizufügen.

(2) Des Weiteren ist ein fünfjähriger Finanzplan nebst Anlagen im Sinne des § 17 ThürEBV zu erstellen und dem Wirtschaftsplan beizufügen.

(3) Der Wirtschaftsplan ist unverzüglich zu ändern, wenn:

1. das Jahresergebnis sich gegenüber dem Erfolgsplan um 10 % verschlechtert und diese Verschlechterung die Haushaltslage der Landeshauptstadt Erfurt beeinträchtigt oder eine Änderung des Vermögensplans bedingt oder
2. zum Ausgleich des Vermögensplans erheblich höhere Zuführungen der Landeshauptstadt Erfurt oder höhere Kredite erforderlich werden, soweit dadurch jeweils die Haushaltslage der Landeshauptstadt Erfurt beeinträchtigt wird oder
3. im Vermögensplan weitere Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen werden sollen oder

4. eine Vermehrung oder Hebung der im Stellenplan vorgesehenen Stellen erforderlich wird, es sei denn, dass es sich um eine vorübergehende Einstellung von Aushilfskräften handelt.

§ 16 Buchführung

(1) Die Buchführung des Eigenbetriebes erfolgt nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sind zu beachten. Die Bestimmungen des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuches (HGB) über Buchführung, Inventar und Aufbewahrung finden im Sinne des § 18 ThürEBV Anwendung.

(2) Es besteht die Pflicht zur Anlagenbuchführung sowie zur Führung von den für die Kostenrechnung notwendigen Unterlagen.

§ 17 Berichtspflichten

(1) Die Werkleitung hat den Oberbürgermeister monatlich und den Werkausschuss vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und der Aufwendungen des Erfolgsplanes sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich zu unterrichten. Im Rahmen dieser Berichterstattung informiert die Werkleitung auch über die Vergaben von Dienst- und Lieferleistungen, freiberuflichen Leistungen und Bauleistungen, die den Betrag von 25.000,00 Euro übersteigen und den Betrag von 200.000,00 Euro bzw. 250.000,00 Euro bei Bauleistungen nicht erreichen sowie alle Nachträge ab 15.000,00 Euro.

(2) Die Werkleitung hat den Oberbürgermeister und den Werkausschuss über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes zu unterrichten, insbesondere:

1. unverzüglich über unabweisbare erfolgsgefährdende Mehraufwendungen oder absehbare erfolgsgefährdende Mindererträge oder sonstige erhebliche Abweichungen des Erfolgsplanes, unter Beachtung von § 9 Abs. 2 Nr. 8 dieser Satzung

und

2. unverzüglich über erhebliche Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes oder sonstige Abweichungen vom Vermögensplan, unter Beachtung von § 9 Abs.2 Nr. 7 dieser Satzung.

§ 18 Jahresabschluss, Lagebericht

(1) Die Werkleitung hat innerhalb von drei Monaten nach Schluss eines jeden Wirtschaftsjahres einen Jahresabschluss aufzustellen. Die gesetzlichen Vorschriften des Dritten Buchs des HGB für den Jahresabschluss, die für große Kapitalgesellschaften gelten, finden sinngemäß Anwendung, soweit sich aus der ThürEBV nichts anderes ergibt. Gleichzeitig mit dem Jahresabschluss ist ein Lagebericht aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch die Werkleitung unter Angabe des Datums zu unterschreiben.

(2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften durch einen Wirtschaftsprüfer zu prüfen. Dabei ist der Lagebericht auch darauf zu prüfen, ob § 24 Satz 3 ThürEBV beachtet ist und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes erwecken.

(3) Der Prüfbericht des Abschlussprüfers ist einschließlich der Prüffeststellungen gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung dem Oberbürgermeister zur Vorlage an den Werkausschuss bis zum 30.06. des folgenden Jahres zu übergeben.

(4) Der Prüfbericht ist mit der Stellungnahme des Werkausschusses dem Stadtrat vorzulegen. Der Stadtrat stellt den Jahresabschluss in öffentlicher Sitzung bis zum 31.12. des auf das Haushaltsjahr des folgenden Jahres fest und beschließt über die Entlastung der Werkleitung und des Oberbürgermeisters. Gleichzeitig beschließt er über die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlusts.

(5) Der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses ist ortsüblich bekannt zu geben. In der ortsüblichen Bekanntgabe sind der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers und die beschlossene Verwendung des Jahresgewinns oder Behandlung des Jahresverlusts anzugeben. Gleichzeitig sind der Jahresabschluss und Lagebericht an sieben Tagen öffentlich auszulegen; in der Bekanntgabe ist auf die Auslegung hinzuweisen.

§ 19 Gleichstellungsbestimmungen

Status- und Funktionsbezeichnungen in dieser Satzung gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

§ 20 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung für den Eigenbetrieb Erfurter Sportbetrieb vom 22.05.2015 (StR-Beschluss Nr. 0027/15 vom 15.04.2015, veröffentlicht am 05.06.2015) i. d. F. der 3. Änderungssatzung vom 09.03.2022 (StR-Beschluss Nr. 2381/21 vom 09.03.2022 veröffentlicht am 20.04.2022), außer Kraft.

3. Änderung der Geschäftsordnung

Aufgrund des § 34 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung am 11.12.2024 (Beschluss zur Drucksache 1005/24) folgenden Änderungen der Geschäftsordnung beschlossen:

Art. 1 Änderungen

§ 25 wird wie folgt geändert:

- a. der Absatz 1 f) erhält folgende Fassung:

f) den Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen, bestehend aus der Oberbürgermeisterin bzw. dem Oberbürgermeister, 15 weiteren Stadtratsmitgliedern und bis zu 18 sachkundigen Bürgerinnen bzw. sachkundigen Bürgern; die Ausschussmitglieder sind zugleich die Mitglieder der Werkausschüsse nach § 25 Abs. 1 h) bis k);
- b. der bisherige Absatz 1 l) wird gestrichen.
- c. der bisherige Absatz 1 m) wird Absatz 1 l).
- d. der bisherige Absatz 3 m) wird gestrichen.
- e. der bisherige Absatz 3 n) wird 3 m).

Art. 2 Inkrafttreten

Die 3. Änderung der Geschäftsordnung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Beschluss zur Drucksache Nr. 1095/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

Konzept Winterdienst in der Stadt Erfurt für die Winterperioden 2024/25 - 2026/27

Genaue Fassung:

01

Die Konzeption zum Winterdienst in Erfurt wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Sie bildet die Basis für die Beauftragung der Stadtwirtschaft für die Winterdienstperioden 2024/2025 bis 2026/2027.

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt eine Finanzierung im Rahmen der Haushaltsaufstellung sicher zu stellen.

03

Es wird geprüft, ob der Radweg an der Neuen Alacher Chaussee direkt an die Binderslebener Landstraße mit angebunden werden kann.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 1220/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

Wirtschaftsplan 2025 der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH

Genaue Fassung:

01

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH, Stand 04.09.2024, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02

Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Kreditaufnahme i.H.v. 15.000.000,00 EUR beschlossen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister



Wirtschaftsplan 2025

SWESTadtwerke Erfurt GmbH
Stand: 04.09.2024

- Erfolgsplan 2025
- Vermögens- und Stellenplan 2025
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsprogramm

WIRTSCHAFTSPLAN 2025

| 1. ERFOLGSPLAN | Ist 2023 TEUR | Plan 2024 TEUR | Akt. Plan 2024 TEUR | Plan 2025 TEUR |
|--|------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 9.072 | 9.555 | | 9.761 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen | 129 | 0 | | 0 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 0 | 0 | | 0 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 332 | 59 | | 34 |
| davon Auflösung von Sonderposten | 5 | 0 | | 0 |
| 5. Materialaufwand | 2.423 | 3.159 | | 2.841 |
| a) Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren | 877 | 1.421 | | 1.126 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 1.546 | 1.738 | | 1.715 |
| 6. Personalaufwand | 3.113 | 3.428 | | 3.709 |
| a) Löhne und Gehälter | 2.573 | 2.831 | | 3.050 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützungen | 540 | 597 | | 659 |
| davon Altersversorgung | 117 | 113 | | 129 |
| 7. Abschreibungen | 827 | 905 | | 894 |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 827 | 905 | | 894 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten | 0 | 0 | | 0 |
| davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB | 0 | 0 | | 0 |
| c) Sonderabschreibungen | 0 | 0 | | 0 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 9.489 | 11.761 | | 10.795 |
| davon Zuführungen zu Sonderposten | 1 | 0 | | 0 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 559 | 450 | | 450 |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen | 42.299 | 32.060 | | 25.062 |
| 11. Gewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung | 0 | 0 | | 0 |
| 12. Zinsen und ähnliche Erträge | 1.688 | 1.750 | | 1.584 |
| davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen | 0 | 0 | | 0 |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen | 0 | 0 | | 0 |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 5.455 | 18.958 | | 14.917 |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 609 | 890 | | 740 |
| davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen | 18 | 31 | | 31 |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 8.192 | 3.524 | | 1.393 |
| 17. Ergebnis nach Steuern | 23.969 | 1.248 | | 1.602 |
| 18. Sonstige Steuern | 54 | 54 | | 54 |
| 19. Jahresgewinn/ Jahresverlust | 23.915 | 1.194 | | 1.548 |

| 2.1. Vermögensplan | Ist 2023 | Plan 2024 | Akt. Plan 2024 | Plan 2025 |
|---|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| A: Finanzierungsbedarf | | | | |
| Tilgung von Krediten | 3.300 | 3.300 | | 3.300 |
| Investitionen | 161 | 402 | | 431 |
| Gesellschaftereinlagen (u. a. SWE Geothermie GmbH, ThüWa GmbH - Breitband, Gesellschafterdarlehen EVAG, weitere Projekte zur Energiewende in Tochtergesellschaften) | 9.500 | 15.000 | | 20.000 |
| Ertrag aus Auflösung Sonderposten | 5 | 0 | | 0 |
| Erhöhung des Umlaufvermögens/ Abbau kurzfristiger Verbindlichkeiten/ Rückstellungen | 8.577 | 0 | | 0 |
| Auszahlung an Gesellschafter | 4.200 | 1.000 | | 1.188 |
| Jahresfehlbetrag | 0 | 0 | | 0 |
| Summe Finanzierungsbedarf | 25.742 | 19.702 | | 24.920 |

| | | | | |
|---|---------------|---------------|--|---------------|
| B: Deckungsmittel | | | | |
| Abschreibungen | 827 | 905 | | 894 |
| Erhöhung kurzfristiger Verbindlichkeiten/ Abbau des Umlaufvermögens | 0 | 853 | | 5.478 |
| Aufnahme von Krediten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 15.000 | | 15.000 |
| Einzahlung Abgang Finanzanlagen | 0 | 0 | | 0 |
| Rückzahlung Gesellschafterdarlehen (ega gGmbH; EVAG) | 1.000 | 1.750 | | 2.000 |
| Jahresüberschuss | 23.915 | 1.194 | | 1.548 |
| Summe Deckungsmittel | 25.742 | 19.702 | | 24.920 |

nachrichtlich: nutzbarer externer und interner (Cashpooling der SWE Gruppe) Kontokorrentrahmen 30.000,0 30.000,0

| 2.2. STELLENPLAN | | Ist 2023 | Plan 2024 | Akt. Plan 2024 | Plan 2025 |
|--|-----|----------|-----------|-------------------|-----------|
| Anzahl Mitarbeiter (Stichtag 31.12.) | VBE | 31,6 | 33,1 | | 34,4 |
| Anzahl Mitarbeiter (Stichtag 31.12.) | MA | 33,0 | 34,0 | | 35,0 |
| Auszubildende (Stichtag 31.12.) | MA | | | | |
| geringfügig Beschäftigte (Stichtag 31.12.) | VBE | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| geringfügig Beschäftigte (Stichtag 31.12.) | MA | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |

Stand: 04.09.2024
Datenklassifizierung: vertraulich

MITTELFRISTIGER ERFOLGSPLAN

| 3. ERFOLGSPLAN | Plan 2024 TEUR | Plan 2025 TEUR | Plan 2026 TEUR | Plan 2027 TEUR | Plan 2028 TEUR | Plan 2029 TEUR |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 9.555 | 9.761 | 10.044 | 10.292 | 10.496 | 10.684 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 59 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 |
| davon Auflösung von Sonderposten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Materialaufwand | 3.159 | 2.841 | 2.928 | 2.973 | 3.043 | 3.090 |
| a) Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren | 1.421 | 1.126 | 1.159 | 1.181 | 1.216 | 1.239 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 1.738 | 1.715 | 1.769 | 1.792 | 1.827 | 1.851 |
| 6. Personalaufwand | 3.428 | 3.709 | 3.725 | 3.883 | 4.006 | 4.100 |
| a) Löhne und Gehälter | 2.831 | 3.050 | 3.072 | 3.195 | 3.292 | 3.380 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützungen | 597 | 659 | 653 | 687 | 714 | 720 |
| davon Altersversorgung | 113 | 129 | 119 | 136 | 143 | 134 |
| 7. Abschreibungen | 905 | 894 | 938 | 988 | 1.019 | 1.036 |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 905 | 894 | 938 | 988 | 1.019 | 1.036 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) Sonderabschreibungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 11.761 | 10.795 | 8.972 | 10.011 | 10.101 | 10.225 |
| davon Zuführungen zu Sonderposten | | | | | | |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen | 32.060 | 25.062 | 19.370 | 19.997 | 20.490 | 21.074 |
| 11. Gewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. Zinsen und ähnliche Erträge | 1.750 | 1.584 | 1.279 | 1.093 | 1.001 | 922 |
| davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 18.958 | 14.917 | 15.287 | 16.148 | 14.863 | 15.443 |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 890 | 740 | 883 | 819 | 860 | 872 |
| davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen | 31 | 31 | 33 | 36 | 38 | 41 |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 3.524 | 1.393 | 55 | 0 | 86 | 205 |
| 17. Ergebnis nach Steuern | 1.248 | 1.602 | -1.611 | -2.957 | -1.507 | -1.807 |
| 18. Sonstige Steuern | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| 19. Jahresgewinn/ Jahresverlust | 1.194 | 1.548 | -1.665 | -3.010 | -1.561 | -1.861 |

Stand: 04.09.2024

Datenklassifizierung: vertraulich

| 4.1. Vermögensplan | Plan 2024 TEUR | Plan 2025 TEUR | Plan 2026 TEUR | Plan 2027 TEUR | Plan 2028 TEUR | Plan 2029 TEUR |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A: Finanzierungsbedarf | | | | | | |
| Tilgung von Krediten | 3.300 | 3.300 | 4.300 | 4.300 | 4.300 | 3.300 |
| Investitionen | 402 | 431 | 405 | 409 | 412 | 415 |
| Gesellschaftereinlagen (u. a. SWE Geothermie GmbH, ThüWa GmbH - Breitband, Gesellschafterdarlehen EVAG, weitere Projekte zur Energiewende in Tochtergesellschaften) | 15.000 | 20.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ertrag aus Auflösung Sonderposten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erhöhung des Umlaufvermögens/ Abbau kurzfristiger Verbindlichkeiten/ Rückstellungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.557 | 0 |
| Auszahlung an Gesellschafter | 1.000 | 1.188 | 1.188 | 1.188 | 1.188 | 1.188 |
| Jahresfehlbetrag | 0 | 0 | 1.665 | 3.010 | 1.561 | 1.861 |
| Summe Finanzierungsbedarf | 19.702 | 24.920 | 7.558 | 8.907 | 11.019 | 6.764 |

| | | | | | | |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| B: Deckungsmittel | | | | | | |
| Abschreibungen (inkl. Finanzanlagen) | 905 | 894 | 938 | 988 | 1.019 | 1.036 |
| Erhöhung kurzfristiger Verbindlichkeiten/ Abbau des Umlaufvermögens | 853 | 5.478 | 4.620 | 5.920 | 0 | 3.728 |
| Aufnahme von Krediten gegenüber Kreditinstituten | 15.000 | 15.000 | 0 | 0 | 8.000 | 0 |
| Einzahlung Abgang Finanzanlagen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rückzahlung Gesellschafterdarlehen (ega gGmbH; EVAG) | 1.750 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 |
| Jahresüberschuss | 1.194 | 1.548 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe Deckungsmittel | 19.702 | 24.920 | 7.558 | 8.907 | 11.019 | 6.764 |

| 4.2. STELLENPLAN | | Plan 2024 | Plan 2025 | Plan 2026 | Plan 2027 | Plan 2028 | Plan 2029 |
|--|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Anzahl Mitarbeiter (Stichtag 31.12.) | VBE | 33,1 | 34,4 | 33,4 | 33,4 | 33,4 | 33,4 |
| Anzahl Mitarbeiter (Stichtag 31.12.) | MA | 34,0 | 35,0 | 34,0 | 34,0 | 34,0 | 34,0 |
| Auszubildende (Stichtag 31.12.) | MA | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| geringfügig Beschäftigte (Stichtag 31.12.) | VBE | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| geringfügig Beschäftigte (Stichtag 31.12.) | MA | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Stand: 04.09.2024

Datenklassifizierung: vertraulich

SWE Stadtwerke Erfurt GmbH
Geschäftsführer: Herr Zaiß
Gesellschafterin: Landeshauptstadt Erfurt (100 %)

Mittelfristiger Investitionsplan

| 5. Investitionsplan | Gesamtkosten | bisher finanziert | Plan 2024 | Akt. Plan 2024 | Plan 2025 | Plan 2026 | Plan 2027 | Plan 2028 | Plan 2029 |
|--|---------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | TEUR (2025-2029) | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Art der Investitionen | | | | | | | | | |
| 1. Erwerb und Ausbau von Beteiligungen (inkl. Breitbandausbau, EE, SWE Geothermie GmbH) | 20.000 | | 15.000 | | 20.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. IT-Projekte | 479 | | 100 | | 73 | 97 | 100 | 103 | 106 |
| 3. Erneuerung Geschäftsausstattung / Technische Ausrüstung / Gebäude | 1.594 | | 302 | | 358 | 308 | 309 | 309 | 309 |
| Investitionen | 22.073 | 0 | 15.402 | | 20.431 | 405 | 409 | 412 | 415 |

* Da die Gesellschafterdarlehen als Finanzanlage für die jeweiligen Beteiligungen zu aktivieren sind, erfolgt ein Ausweis im Investitionsplan.

Stand: 04.09.2024
Datenklassifizierung: vertraulich

Beschluss zur Drucksache Nr. 1222/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

Wirtschaftsplan 2025 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Genaue Fassung:

01

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 22.08.2024, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02

Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Kreditaufnahme i. H. v. 50.000.000,00 EUR beschlossen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister



WIRTSCHAFTSPLAN 2025

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 22.08.2024

- Erfolgsplan 2025
- Vermögens- und Stellenplan 2025
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsplan

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

WIRTSCHAFTSPLAN 2025

| ERFOLGSPLAN | Ist 2023 EUR | 1. Fortschreibung Plan 2024 EUR | Plan 2025 EUR |
|---|-------------------------|--|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 71.603.370 | 70.465.082 | 74.496.910 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen | -2.111.052 | 2.773.888 | 200.160 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 156.453 | 0 | 465.566 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 3.106.359 | 1.271.762 | 1.271.762 |
| davon Auflösungen von Sonderposten | 231.306 | 231.352 | 231.352 |
| 5. Materialaufwand | 45.481.396 | 44.900.338 | 45.010.782 |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 0 | 0 | 0 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 45.481.396 | 44.900.338 | 45.010.782 |
| 6. Personalaufwand | 9.564.801 | 10.368.503 | 10.929.444 |
| a) Löhne und Gehälter | 7.976.284 | 8.614.761 | 9.082.896 |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen | 1.588.518 | 1.753.742 | 1.846.548 |
| davon Altersversorgung | 265 | 0 | 0 |
| 7. Abschreibungen | 9.815.371 | 11.460.136 | 12.208.135 |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 9.815.371 | 11.460.136 | 12.208.135 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten | 0 | 0 | 0 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | 4.086.441 | 4.430.527 | 5.086.961 |
| davon Zuführungen zu Sonderposten | 0 | 0 | 0 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 0 | 0 | 0 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen | 0 | 0 | 0 |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 1.660.526 | 0 | 0 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 10.066 | 0 | 0 |
| 12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 426.004 | 1.025.105 | 581.437 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0 | 0 | 0 |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 0 | 0 | 0 |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 377.658 | 971.400 | 1.678.119 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 663.742 | 381.000 | 0 |
| 17. Ergebnis nach Steuern | 4.852.248 | 3.023.933 | 2.102.395 |
| 18. Sonstige Steuern | 4.482 | 8.236 | 8.236 |
| 19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | 4.847.767 | 3.015.697 | 2.094.159 |

Stand: 22.08.2024

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft
mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

| VERMÖGENSPLAN | Ist 2023 EUR | 1. Fortschreibung Plan 2024 EUR | Plan 2025 EUR |
|--|-------------------------|--|--------------------------|
| A: Finanzierungsbedarf | | | |
| Investitionen | 16.968.868 | 45.906.942 | 78.017.798 |
| Rückzahlung von Stammkapital | 0 | 0 | 0 |
| Entnahme aus Rücklagen | 0 | 0 | 0 |
| Jahresfehlbetrag | 0 | 0 | 0 |
| Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen | 0 | 0 | 0 |
| Auflösung Sonderposten | 231.306 | 231.352 | 231.352 |
| Darlehensgewährungen | 0 | 0 | 0 |
| Tilgung von Krediten | 4.750.447 | 4.398.272 | 6.271.765 |
| Zunahme des Finanzmittelbestandes | 3.748.159 | 0 | 0 |
| Instandhaltung / Instandsetzung | 19.975.229 | 18.329.225 | 19.999.117 |
| Gewinnabführung an Gesellschafter | 0 | 0 | 0 |
| Summe Finanzierungsbedarf | 45.674.009 | 68.865.791 | 104.520.033 |
| B: Deckungsmittel | | | |
| Zuführungen zum Stammkapital | 0 | 0 | 0 |
| Zuführungen zu Rücklagen | 0 | 0 | 0 |
| Jahresüberschuss | 4.847.767 | 3.015.697 | 2.094.159 |
| Abschreibungen | 9.815.371 | 11.460.136 | 12.208.135 |
| Anlagenabgänge | 3.006.981 | 0 | 36.823 |
| Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen | 7.823 | 500 | 500 |
| Zuführung zu Sonderposten | 0 | 0 | 0 |
| Zuschuss vom Bund/Ländern | 0 | 0 | 4.671.000 |
| Zuschuss vom Freistaat Thüringen | 0 | 0 | 0 |
| Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt | 0 | 0 | 0 |
| a) Verwaltungshaushalt | 0 | 0 | 0 |
| b) Vermögenshaushalt | 0 | 0 | 0 |
| Zuschüsse v. Anderen | 0 | 0 | 0 |
| Rückflüsse aus gewährten Darlehen | 0 | 0 | 0 |
| Kredite | 7.850.000 | 27.410.000 | 60.113.911 |
| Abbau des Finanzmittelbestandes | 0 | 16.736.390 | 10.397.157 |
| Eigenmittel / Sonstiges* | 20.146.067 | 10.243.068 | 14.998.347 |
| Summe Deckungsmittel | 45.674.009 | 68.865.791 | 104.520.033 |

| STELLENPLAN | Ist 2023 | 1. Fortschreibung Plan 2024 | Plan 2025 |
|----------------------------|-----------------|--|------------------|
| Beschäftigte zum Stichtag | 146 | 161 | 161 |
| Vollbeschäftigteneinheiten | 131 | 149 | 154 |
| Azubi | 8 | 10 | 10 |

*Saldo versch. Bilanzpositionen (u.a. Auf-/Abbau Vorräte, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen etc.)

Stand: 22.08.2024

Beteiligung Stadt (%): 100

WIRTSCHAFTSPLAN 2025 Mittelfristige Erfolgsplanung

| Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung | 1. Fortschreibung Plan 2024 EUR | Plan 2025 EUR | Plan 2026 EUR | Plan 2027 EUR | Plan 2028 EUR | Plan 2029 EUR |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 70.465.082 | 74.496.910 | 75.907.067 | 77.943.138 | 79.902.122 | 80.498.231 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen | 2.773.888 | 200.160 | 159.230 | 227.615 | 71.662 | 82.427 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 0 | 465.566 | 286.774 | 1.409.293 | 125.758 | 255.938 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 1.271.762 | 1.271.762 | 1.271.762 | 1.271.762 | 1.271.762 | 1.271.762 |
| davon Auflösungen von Sonderposten | 231.352 | 231.352 | 231.352 | 231.352 | 231.352 | 231.352 |
| 5. Materialaufwand | 44.900.338 | 45.010.782 | 42.240.125 | 40.242.893 | 38.806.682 | 38.043.007 |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 44.900.338 | 45.010.782 | 42.240.125 | 40.242.893 | 38.806.682 | 38.043.007 |
| 6. Personalaufwand | 10.368.503 | 10.929.444 | 10.962.683 | 10.993.312 | 11.072.180 | 11.121.727 |
| a) Löhne und Gehälter | 8.614.761 | 9.082.896 | 9.112.594 | 9.139.366 | 9.205.592 | 9.247.314 |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen | 1.753.742 | 1.846.548 | 1.850.089 | 1.853.946 | 1.866.588 | 1.874.413 |
| davon Altersversorgung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Abschreibungen | 11.460.136 | 12.208.135 | 12.738.069 | 14.654.793 | 16.465.252 | 16.999.820 |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 11.460.136 | 12.208.135 | 12.738.069 | 14.654.793 | 16.465.252 | 16.999.820 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | 4.430.527 | 5.086.961 | 4.786.613 | 4.745.141 | 4.754.215 | 4.761.556 |
| davon Zuführungen zu Sonderposten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.025.105 | 581.437 | 363.789 | 260.169 | 203.610 | 119.544 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 971.400 | 1.678.119 | 3.268.548 | 5.040.282 | 6.081.464 | 6.439.251 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 381.000 | 0 | 0 | 231.000 | 571.000 | 780.000 |
| 17. Ergebnis nach Steuern | 3.023.933 | 2.102.395 | 3.992.582 | 5.204.556 | 3.824.121 | 4.082.540 |
| 18. Sonstige Steuern | 8.236 | 8.236 | 8.236 | 8.236 | 8.236 | 8.236 |
| 19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | 3.015.697 | 2.094.159 | 3.984.346 | 5.196.320 | 3.815.885 | 4.074.304 |

Stand: 22.08.2024

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft
mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

| Vermögensplan Mittelfristige Finanzplanung | 1. Fortschreibung Plan 2024 EUR | Plan 2025 EUR | Plan 2026 EUR | Plan 2027 EUR | Plan 2028 EUR | Plan 2029 EUR |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| A: Finanzierungsbedarf | | | | | | |
| Investitionen | 45.906.942 | 78.017.798 | 61.002.537 | 53.993.933 | 16.866.969 | 19.794.840 |
| Rückzahlung von Stammkapital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Entnahme aus Rücklagen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jahresfehlbetrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Auflösung Sonderposten | 231.352 | 231.352 | 231.352 | 231.352 | 231.352 | 231.352 |
| Darlehensgewährungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgung von Krediten | 4.398.272 | 6.271.765 | 9.490.857 | 10.773.239 | 12.488.731 | 13.248.589 |
| Zunahme des Finanzmittelbestandes | 0 | 0 | 0 | 2.195.940 | 2.255.858 | 0 |
| Instandhaltung / Instandsetzung | 18.329.225 | 19.999.117 | 15.482.402 | 12.811.789 | 9.286.780 | 7.661.423 |
| Gewinnabführung an Gesellschafter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe Finanzierungsbedarf | 68.865.791 | 104.520.033 | 86.207.148 | 80.006.253 | 41.129.690 | 40.936.204 |
| B: Deckungsmittel | | | | | | |
| Zuführungen zum Stammkapital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zuführungen zu Rücklagen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jahresüberschuss | 3.015.697 | 2.094.159 | 3.984.346 | 5.196.320 | 3.815.885 | 4.074.304 |
| Abschreibungen | 11.460.136 | 12.208.135 | 12.738.069 | 14.654.793 | 16.465.252 | 16.999.820 |
| Anlagenabgänge | 0 | 36.823 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 | 0 |
| Zuführung zu Sonderposten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zuschuss vom Bund/Ländern | 0 | 4.671.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zuschuss vom Freistaat Thüringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| a) Verwaltungshaushalt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| b) Vermögenshaushalt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zuschüsse v. Anderen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rückflüsse aus gewährten Darlehen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kredite | 27.410.000 | 60.113.911 | 55.269.221 | 50.461.796 | 12.673.729 | 12.416.263 |
| Abbau des Finanzmittelbestandes | 16.736.390 | 10.397.157 | 2.326.959 | 0 | 0 | 120.116 |
| Eigenmittel / Sonstiges* | 10.243.068 | 14.998.347 | 11.888.053 | 9.692.844 | 8.174.324 | 7.325.701 |
| Summe Deckungsmittel | 68.865.791 | 104.520.033 | 86.207.148 | 80.006.253 | 41.129.690 | 40.936.204 |

| Stellenplan Mittelfristige Finanzplanung | 1. Fortschreibung Plan 2024 EUR | Plan 2025 | Plan 2026 | Plan 2027 | Plan 2028 | Plan 2029 |
|---|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Beschäftigte zum Stichtag | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 |
| Vollbeschäftigteneinheiten | 149 | 154 | 154 | 154 | 154 | 154 |
| Azubi | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |

*Saldo versch. Bilanzpositionen (u.a. Auf-/Abbau Vorräte, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen etc.)

Stand: 22.08.2024

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Hilge, Alexander

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft
mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Beteiligung Stadt (%): 100

Investitionsprogramm

| | Gesamtkosten | bisher finanziert | Ist 2023 | 1. Fortschreibung Plan 2024 | Plan 2025 | Plan 2026 | Plan 2027 | Plan 2028 | Plan 2029 |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Art der Investitionen | | | | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 2.235.950 | 0 | 285.950 | 1.100.000 | 400.000 | 300.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| II. Sachanlagen | 287.915.938 | 0 | 15.482.918 | 43.606.942 | 77.617.798 | 60.702.537 | 53.943.933 | 16.816.969 | 19.744.840 |
| III. Finanzanlagen | 2.400.000 | 0 | 1.200.000 | 1.200.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investitionen | 292.551.888 | 0 | 16.968.868 | 45.906.942 | 78.017.798 | 61.002.537 | 53.993.933 | 16.866.969 | 19.794.840 |

Erläuterungen / Bemerkungen:

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungsfähige Investitionen enthalten; die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. 20 Mio. € in 2025 sind hier nicht berücksichtigt.

Stand: 22.08.2024

Beschluss zur Drucksache Nr. 1225/24 der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024

Wirtschaftsplan 2025 der Erfurter Bahn GmbH

Genaue Fassung:

01

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 der Erfurter Bahn GmbH, Stand 14.10.2024, gemäß Anlage 1 wird festgestellt.

02

Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Kreditaufnahme i. H. v. 10.150.000,00 EUR beschlossen. Die Kreditermächtigung gilt bis zum Ende des auf das Wirtschaftsjahr folgenden Jahres.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister



Wirtschaftsplan 2025

ErfurterBahnGmbH

Stand: 14.10.2024

- Erfolgsplan 2025
- Vermögens- und Stellenplan 2025
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsprogramm

Erfurter Bahn GmbH
Geschäftsführung:
Hecht, Michael
Beteiligung Stadt (%): 100

Erfurter Bahn GmbH
Am Rasenrain 16
99086 Erfurt

WIRTSCHAFTSPLAN 2025

| ERFOLGSPLAN | Ist 2023 EUR | Plan 2024 EUR | Plan 2025 EUR |
|---|-----------------|------------------|------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 99.239.203,27 | 113.288.735 | 130.859.001 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen | 0,00 | 0 | 0 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 0,00 | 0 | 0 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 1.925.910,41 | 488.372 | 1.747.177 |
| davon Auflösungen von Sonderposten | 0,00 | 0 | 0 |
| 5. Materialaufwand | 69.919.816,55 | 79.745.971 | 86.895.844 |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 12.756.096,78 | 16.113.777 | 13.841.032 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 57.163.719,77 | 63.632.194 | 73.054.812 |
| 6. Personalaufwand | 22.524.545,95 | 28.527.404 | 30.317.081 |
| a) Löhne und Gehälter | 18.262.810,69 | 23.099.113 | 24.449.259 |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen | 4.261.735,26 | 5.428.291 | 5.867.822 |
| davon Altersversorgung | 224.627,17 | 309.823 | 478.677 |
| 7. Abschreibungen | 4.784.002,18 | 4.981.304 | 5.182.309 |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 4.784.002,18 | 4.981.304 | 5.182.309 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten | 0,00 | 0 | 0 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.861.861,08 | 3.782.157 | 4.262.412 |
| davon Zuführungen zu Sonderposten | 0,00 | 0 | 0 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 2.000.000,00 | 1.500.000 | 750.000 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0 | 0 |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen | 0,00 | 0 | 0 |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0,00 | 0 | 0 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0 | 0 |
| 12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 328.488,87 | 75.000 | 180.000 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0 | 0 |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0,00 | 0 | 0 |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 0,00 | 0 | 0 |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.547.153,68 | 2.458.206 | 2.446.823 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0 | 0 |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -72.428,19 | 0 | 1.462.464 |
| 17. Ergebnis nach Steuern | 928.651,30 | -4.142.935 | 2.969.245 |
| 18. Sonstige Steuern | 8.341,16 | 14.231 | 14.231 |
| 19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | 920.310,14 | -4.157.166 | 2.955.014 |
| 20. Einstellung in die zweckgebundene Rücklage | 3.632.889,27 | 0 | 5.595.533 |
| 21. Entnahme aus der zweckgebundenen Rücklage | 3.889.839,52 | 2.054.287 | 3.276.438 |
| 22. Bilanzgewinn | 1.177.260,39 | -2.102.879 | 635.919 |

Stand: 14.10.2024

Erfurter Bahn GmbH
Geschäftsführung:
Hecht, Michael
Beteiligung Stadt (%): 100

Erfurter Bahn GmbH
Am Rasenrain 16
99086 Erfurt

| VERMÖGENSPLAN | Ist 2023 EUR | Plan 2024 EUR | Plan 2025 EUR |
|--|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>A: Finanzierungsbedarf</u> | | | |
| Investitionen | 3.624.960,51 | 4.680.766 | 7.969.640 |
| Rückzahlung von Stammkapital | 0,00 | 0 | 0 |
| Entnahme aus Rücklagen | 3.889.839,52 | 2.054.287 | 3.276.438 |
| Jahresfehlbetrag | 0,00 | 4.157.166 | 0 |
| Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen | 0,00 | 0 | 0 |
| Auflösung Sonderposten | 0,00 | 0 | 0 |
| Darlehensgewährungen | 0,00 | 0 | 0 |
| Tilgung von Krediten | 5.220.352,12 | 27.050.776 | 4.552.080 |
| Zunahme des Finanzmittelbestandes | 0,00 | 2.248.905 | 1.502.478 |
| sonstiges* | 2.076.162,00 | 5.737.404 | 6.222.220 |
| Gewinnabführung an Gesellschafter | 360.000,00 | 360.000 | 360.000 |
| Gewinnabführung an Gesellschafter (netto) | 303.030,00 | 303.030 | 303.030 |
| Summe Finanzierungsbedarf | 15.171.314,15 | 46.289.304 | 23.882.856 |
| <u>B: Deckungsmittel</u> | | | |
| Zuführungen zum Stammkapital | 0,00 | 0 | 0 |
| Zuführungen zu Rücklagen | 3.632.889,27 | 0 | 5.595.533 |
| Jahresüberschuss | 920.310,14 | 0 | 2.955.014 |
| Abschreibungen | 4.784.002,18 | 4.981.304 | 5.182.309 |
| Anlagenabgänge | 0,00 | 0 | 0 |
| Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen | 0,00 | 0 | 0 |
| Zuführung zu Sonderposten | 0,00 | 0 | 0 |
| Zuschuss vom Bund/Ländern | 0,00 | 0 | 0 |
| Zuschuss vom Freistaat Thüringen | 0,00 | 0 | 0 |
| Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt | | 0 | 0 |
| a) Verwaltungshaushalt | 0,00 | 0 | 0 |
| b) Vermögenshaushalt | 0,00 | 0 | 0 |
| Zuschüsse v. Anderen | 0,00 | 0 | 0 |
| Rückflüsse aus gewährten Darlehen | | 0 | 0 |
| Kredite | 5.834.112,56 | 41.308.000 | 10.150.000 |
| Abbau des Finanzmittelbestandes | 0,00 | 0 | 0 |
| sonstiges* | 0,00 | 0 | 0 |
| Summe Deckungsmittel | 15.171.314,15 | 46.289.304 | 23.882.856 |

Ermächtigung Kreditaufnahme

5.000.000

10.150.000

| STELLENPLAN | Ist 2023 | Plan 2024 | Plan 2025 |
|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Vollbeschäftigteneinheiten | 383,00 | 418,00 | 433,00 |
| Azubi | 8 | 12 | 11 |

*Saldo versch. Bilanzpositionen (u.a. Auf-/Abbau Vorräte, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen etc.)

Stand: 14.10.2024

WIRTSCHAFTSPLAN 2025 Mittelfristige Erfolgsplanung

| Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung | Plan 2024 EUR | Plan 2025 EUR | Plan 2026 EUR | Plan 2027 EUR | Plan 2028 EUR | Plan 2029 EUR |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 113.288.735 | 130.859.001 | 131.336.412 | 131.893.487 | 133.326.222 | 100.515.413 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 488.372 | 1.747.177 | 548.294 | 549.434 | 584.942 | 421.781 |
| davon Auflösungen von Sonderposten | 0 | 0 | 41.329 | 41.329 | 41.328 | 41.329 |
| 5. Materialaufwand | 79.745.971 | 86.895.844 | 83.741.112 | 85.536.615 | 85.307.855 | 66.048.926 |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 16.113.777 | 13.841.032 | 15.067.229 | 15.758.832 | 15.756.360 | 11.292.133 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 63.632.194 | 73.054.812 | 68.673.883 | 69.777.783 | 69.551.495 | 54.756.793 |
| 6. Personalaufwand | 28.527.404 | 30.317.081 | 32.805.017 | 33.787.090 | 34.798.573 | 24.755.157 |
| a) Löhne und Gehälter | 23.099.113 | 24.449.259 | 26.455.659 | 27.247.653 | 28.063.365 | 19.963.836 |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen | 5.428.291 | 5.867.822 | 6.349.358 | 6.539.437 | 6.735.208 | 4.791.321 |
| davon Altersversorgung | 309.823 | 478.677 | 493.037 | 507.828 | 523.063 | 383.262 |
| 7. Abschreibungen | 4.981.304 | 5.182.309 | 5.574.206 | 5.497.224 | 5.398.200 | 5.105.261 |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 4.981.304 | 5.182.309 | 5.574.206 | 5.497.224 | 5.398.200 | 5.105.261 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.782.157 | 4.262.412 | 4.150.621 | 4.127.827 | 4.082.036 | 2.943.763 |
| davon Zuführungen zu Sonderposten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 1.500.000 | 750.000 | 750.000 | 750.000 | 750.000 | 750.000 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 75.000 | 180.000 | 75.000 | 75.000 | 75.000 | 54.086 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 2.458.206 | 2.446.823 | 2.175.896 | 1.792.225 | 1.753.883 | 1.525.358 |
| davon aus verbundenen Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 0 | 1.462.464 | 1.406.742 | 833.890 | 1.120.554 | 449.730 |
| 17. Ergebnis nach Steuern | -4.142.935 | 2.969.245 | 2.856.112 | 1.693.050 | 2.275.063 | 913.085 |
| 18. Sonstige Steuern | 14.231 | 14.231 | 14.231 | 14.231 | 14.231 | 13.496 |
| 19. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | -4.157.166 | 2.955.014 | 2.841.881 | 1.678.819 | 2.260.832 | 899.589 |
| 20. Einstellung in die zweckgebundene Rücklage | 0 | 5.595.533 | 5.549.220 | 3.538.748 | 3.538.748 | 2.547.898 |
| 21. Entnahme aus der zweckgebundenen Rücklage | 2.054.287 | 3.276.438 | 4.680.084 | 4.354.072 | 2.786.885 | 2.006.557 |
| 22. Bilanzgewinn | -2.102.879 | 635.919 | 1.972.745 | 2.494.143 | 1.508.969 | 358.248 |

Stand: 14.10.2024

Erfurter Bahn GmbH
Geschäftsführung:
Hecht, Michael
Beteiligung Stadt (%): 100

Erfurter Bahn GmbH
Am Rasenrain 16
99086 Erfurt

Investitionsprogramm

| | Gesamtkosten | bisher finanziert | Ist 2023 | Plan 2024 | Plan 2025 | Plan 2026 | Plan 2027 | Plan 2028 | Plan 2029 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Art der Investitionen | | | | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 2.437.443,75 | 0,00 | 301.282,34 | 413.501 | 262.660 | 400.000 | 400.000 | 400.000 | 260.000 |
| II. Sachanlagen | 19.677.922,47 | 0,00 | 3.323.678,17 | 4.267.264 | 7.706.980 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 780.000 |
| III. Finanzanlagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investitionen | 22.115.366,22 | 0,00 | 3.624.960,51 | 4.680.766 | 7.969.640 | 1.600.000 | 1.600.000 | 1.600.000 | 1.040.000 |

Erläuterungen / Bemerkungen:

Stand: 14.10.2024