

Bebauungsplan ALT580

"Parkhaus Reglermauer"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen
Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
22.06.2015

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 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1. Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 05. Januar 2015 anhand des Entwurfes Planfassung vom 14.11.2014 und der Begründung zum Entwurf.

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 Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	11.02.15	16.02.15			z.T.	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	29.01.15	05.02.15		+	+	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	28.01.15	03.02.15	+	+		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 28 99510 Apolda	12.01.15	15.01.15			+	
B5	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	keine Äußerung					
B6a	Städtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.02.15	19.02.15			+	
B6b	Städtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.01.15	19.02.15			+	
B6c	Städtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.01.15	19.01.15			+	
B6d	Städtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B7	TEN Thüringer Energienetze GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	08.01.15	13.01.15	+		+	
B8	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B9	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					

Abwägung zum Bebauungsplan ALT580

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
B10	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	12.02.15	18.02.15	+			
B11	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	13.01.15	21.01.15	+			
B12	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	19.01.15	23.01.15			+	
B13	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B14	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	10.02.15	13.02.15			z.T.	z.T.
B15	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	16.02.15	19.02.15		+		
B16	Thüringer Landesamt für Verbrau- cherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthürin- gen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	12.01.15	15.01.15			+	
B17	Thüringer Liegenschaftsmanage- ment Landesbetrieb Ludwig-Erhard-Ring 99099 Erfurt 8	keine Äußerung					
B18	Bundesanstalt für Immobilienauf- gaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Industrie- und Handelskammer Er- furt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	05.02.15	06.02.15		+		

"+" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



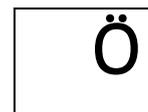
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 05. Januar anhand des Entwurfes Planfassung vom 14.11.2014 und der Begründung zum Entwurf.

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	Landesanglerverband Thüringen e.V. (LAVT) Moritzstraße 14 99084 Erfurt	20.01.15	26.01.15		+		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	06.02.15	11.02.15		+		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	06.02.15	09.02.15		+		
N4	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	21.01.15	22.01.15		+		
N5	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	19.01.15	19.01.15		+		
N6	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	09.02.15	10.02.15		+		
N7	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					
N8	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	13.02.15	13.02.15		+		
N9	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	13.02.15	13.02.15				
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					

"+" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die Beteiligung erfolgte durch ortsübliche Bekanntgabe, dass sich die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom **8. April bis 19. April 2013** im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung innerhalb der Öffnungszeiten unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

Des Weiteren erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes, seiner Begründung und der den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss, innerhalb der Öffnungszeiten.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
ö1	19.04.13	19.04.13			z.T.	z.T.
ö2	22.04.13	22.04.13			z.T.	z.T.

"+" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Kommunale Dateninformationssystem am 07.12. bzw. 18.12.2012.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
i1	Bauamt	18.02.15	20.02.15				+
i2	Umwelt- und Naturschutzamt	12.02.15	16.02.15		+		
i3	Tiefbau- und Verkehrsamt	11.02.15	18.02.15			+	
i4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz Abt. Gefahrenvorbeugung	22.01.15	02.02.15			+	
i5	Amt für Soziales und Gesundheit	07.01.15	13.01.15		+		

"+" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 1
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	11.02.2015	

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissions-schutzes:

Punkt 1

Der Einfluss der Geräusche des Parkhauses, auf die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Immissionsorte, wurde in der Schalltechnischen Begutachtung 14 2023-I durch das Ingenieurbüro Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH untersucht.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden im Ergebnis der Untersuchung zusätzliche Schallschutzmaßnahmen errechnet. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Punkt 6 des Gutachtens zusammengefasst dargestellt. Diese Maßnahmen sind durch die Planung umzusetzen und zu realisieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die erforderlichen Maßnahmen aus dem Gutachtens sind bereits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Stellungnahme

Punkt 2

Hinweis zum Planvollzug:

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschemissionen - (AW Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

Abwägung

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

Begründung

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

Stellungnahme

Punkt 3

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Im Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt eine gemischte Baufläche dargestellt. Aus dieser gemischten Baufläche lässt sich die mit vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Parkhaus sowie die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebiets entwickeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er ist vor der Bekanntmachung lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 1

Nach § 12 Abs. 1 BauGB ist das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließendem Durchführungsvertrag zu beachten (u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.03.2014 - 8 S 47/12, OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 - 7 D 60/04.NE)). Wenn einzelne Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen werden sollen, muss rechtseindeutig aus der Satzung selbst hervorgehen, wie sich diese Fläche vom Vorhabengebiet abgrenzt.

Diese Anforderungen werden bei vorliegendem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgenden Gründen nicht erfüllt:

a) *Der vorhabenbezogener Bebauungsplan dient nach Aussage der Begründung der Baurechtschaffung eines Parkhauses im südlichen Plangebiet. Dieses Gebiet wurde als Kerngebiet MK 1 festgesetzt. Nach den im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Angaben zum Vorhaben geht das Vorhabengebiet im südwestlichen Anschluss an das festgesetzte Gebiet MK 1 jedoch über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus und erstreckt sich bis zur Bahnhofstraße. Die Regelungen zum Bauvorhaben „Wohn- Büro- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 5a“ betreffen den Umbau des Altbestandes sowie einen rückwärtigen Neubau zugunsten eines dm-Marktes. (In der Planunterlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Bereich der neu geplanten Überbauung kein Gebäudebestand dargestellt.)*

Da das Vorhaben gem. Festlegung des Vorhaben- und Erschließungsplans, der nach § 12 Abs. 3 BauGB Satzungsbestandteil wird, über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgeht, liegt ein Widerspruch zum o.g. Kongruenzgebot vor.

b) *Zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktlösung zwischen dem geplanten Parkhaus und der nördlich angrenzenden Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde diese angrenzende Fläche nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen und als Kerngebiet MK 2 festgesetzt. Des Weiteren wurde die Straßenverkehrsfläche „Reglermauer“, die im Bereich der Einfahrt umgebaut und zugunsten eines Wendeplatzes erweitert werden soll, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.*

Aus dem vorliegenden Satzungsentwurf ergibt sich jedoch nicht rechtseindeutig, welche Fläche zur einbezogenen Fläche im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB gehört. Weder in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch in dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde der Geltungsbereich des Vorhabengebietes rechtseindeutig abgegrenzt. Auch aus den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich nicht rechtseindeutig, wie sich das Vorhabengebiet abgrenzt.

Nach der Vorhabenbeschreibung soll zur Sicherung der Durchgangsmöglichkeit unter dem Gebäude der Bahnhofstraße 4a eine entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag geregelt werden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Gehrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Nach der Abgrenzung der Baugebiete MK 1 und MK 2 befindet sich das Gebäude Bahnhofstraße 4a und ein Teil der Fläche, die mit einem Gehrecht belastet werden soll, jedoch in dem Baugebiet MK 2 und damit nicht mehr in dem Vorhabengebiet.

Die fehlende Abgrenzung ist problematisch, da die betroffene Öffentlichkeit im Rahmen der Planaufstellung nicht eindeutig erkennen kann, für welche Teilbereiche die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gilt. Außerdem besteht im Planvollzug die Unklarheit, inwieweit die in § 12 Abs. 3 Satz 2, 2. Satzhälfte BauGB genannten Regelungen Anwendung finden.

Zur Behebung des (unter b) letztgenannten genannten Mangels sollte der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch eine entsprechende Ergänzung in der Planzeichnung rechtseindeutig festgesetzt werden. Dafür kann ein nach § 2 Abs. 2 PlanzV ergänztes Planzeichen (z.B. Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV, aber mit „weißen“ Balken) verwendet werden.

Zur Behebung des (unter a) erstgenannten Mangels sollte zunächst geprüft werden, ob die in der Begründung als Anlage 3.3 enthaltenen Unterlagen tatsächlich den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne von § 12 Abs. 1 und 3 BauGB darstellen sollen.

In diesem Fall ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bis zur Bahnhofstraße zu erweitern, damit das gesamte Vorhaben entsprechend der Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden kann. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB einen Satzungsbestandteil darstellt, kann er zudem nicht als Anlage zur Begründung genannt werden (vgl. S. 21 der Begründung).

In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass alle Satzungsbestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszufertigen sind, also auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 08.03.2012 - 10 D 17/10.NE). Da der Vorhaben- und Erschließungsplan hier aus 9 einzelnen Blättern besteht, müssten diese jeweils gesondert ausgefertigt werden. Anderes kann nur gelten, wenn in dem ausgefertigten Teil mit hinreichender Bestimmtheit auf die übrigen Teile der Satzung Bezug genommen wird oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Teile zur Satzung ausgeschlossen ist (vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.01.2013 - 2 D 102/11.NE) Vordem Satzungsbeschluss müssten die Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan somit entweder zusammengefasst werden oder die Zugehörigkeit der einzelnen Blätter zum Vorhaben- und Erschließungsplan müsste (z.B. durch die Angabe „Blatt x von insgesamt 9 Blättern“ und einer entsprechenden Klammerung) verdeutlicht werden

Alternativ dazu, die in der Begründung, Anlage 3.3 enthaltenen Unterlagen als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne von § 12 Abs. 1, 3 BauGB anzusehen, kann hier ggf. durch einen Vermerk auf dem Satzungsplan verdeutlicht werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im festgesetzten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auch die Planinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans enthält, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan somit also in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „aufgeht“. Die Anlage 3.3 der Begründung würde damit nicht den Vorhaben- und Erschließungsplan sondern nur Informationen zum im Geltungsbereich geplanten Vorhaben enthalten.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Vorhaben zum Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 5a und das geplante Parkhaus räumlich und sachlich aufeinander bezogen ist.

(Dies ergibt sich sowohl aus den in der Anlage 3.3 der Begründung enthaltenen Grundrissen und Ansichten als auch daraus, dass das Parkhaus u.a. auch der Unterbringung des Stellplatzbedarfs des geplanten Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße 5a dienen soll.). Es ist zu prüfen, ob zur Sicherstellung der Durchführungsverpflichtung des Gesamtvorhabens ergänzend ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB aufzustellen ist. In dem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB kann jedenfalls grundsätzlich nur die Realisierung des Vorhabens geregelt werden, für das der vorhabenbezogene Bebauungsplan Baurecht schafft.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird redaktionell überarbeitet und das Vorhabengebiet entsprechend dargestellt und eindeutig abgegrenzt, entsprechend des Vorhabens zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zur Bahnhofstraße ist damit nicht notwendig.

Des Weiteren wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB eigenständiger Satzungsbestandteil und nicht als Anlage zur Begründung bezeichnet. Dieser wird auch entsprechend ausgefertigt.

Die 9 Blätter des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde redaktionell auf einem DIN A0-Plan zusammengefasst.

Beratende Hinweise

Punkt 2

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substantziellen Veränderung des Planbereichs führt. Dient der Einbezug der Konfliktbewältigung, können Baurechte auf den einbezogenen Flächen auch gemindert werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 04.05.2012 - 2 D 11/11.NE, OVG Sachsen, Urteile vom 07.12.2007-1 D 18/06 und vom 09.12.2011 - 1 C 23/08, OVG Koblenz, Urteil vom 12.04.2011 - 8 C 10056/11 und Krautzberger 4/2012 in BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg/Krautzberger, § 12 RN 125).

Vor diesem Hintergrund erscheint der Einbezug der Verkehrsfläche und des Gebietes MK 2 noch gerechtfertigt. Es handelt sich zwar um eine Fläche, die zwar räumlich größer als das eigentliche Vorhabengebiet ist. In dem hier vorliegenden Einzelfall ist aber zu berücksichtigen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 580 eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans EFM 123 überplant. Im Bereich der nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Fläche werden dabei Teilflächen der in dem Bebauungsplan EFM 123 festgesetzten Kerngebiete MK 2 und MK 3 überplant. Durch die Überplanung werden die hier bereits nach § 30 BauGB geltenden Zulässigkeitsvorschriften aus Gründen der immissionschutzrechtlichen Konfliktbewältigung und der vorhabensbezogenen Erschließungsanforderungen lediglich modifiziert.

Mit dem Einbezug der Fläche wird insbesondere kein vom Vorhaben losgelöstes zusätzliches Baurecht geschaffen. (Die in der Festsetzung 1.4 enthaltene Änderung zur Angabe einer Verkaufsfläche von max. 800 qm (anstelle der in dem Ursprungsplan EFM 123 in der Festsetzung 1.1.3 enthaltenen Angabe einer Verkaufsfläche von max. 700 qm ist vor dem Hintergrund des Urteils des BVerwG vom 24.11.2005 - 4 C 10/04 zur Definition der Großflächigkeit von Einzel-

handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu sehen; mit der Änderung ist somit ebenfalls keine gesonderte Baurechtschaffung verbunden.). Das nach dem Ursprungsbebauungsplan EFM 123 in MK 3 und MK 4 derzeit geltende Baurecht wird vielmehr bezüglich der Zulässigkeit der Wohnnutzung und der neu festgesetzten Verkehrsfläche gemindert.

Die Gründe, warum hier davon ausgegangen werden soll, dass der Einbezug der Fläche noch den Anforderungen nach § 12 Abs. 4 BauGB entspricht, sollten in der Begründung ergänzend dargelegt werden. Dies gilt hier insbesondere deshalb, da es im Hinblick des quantitativen Ausmaßes der einbezogenen Fläche nicht auf der Hand liegt, dass der Einbezug noch den Anforderungen entspricht. Der Begründungstext, S. 8 ist entsprechend zu ergänzen.

Dabei sollte auch dargelegt werden, aus welchen Gründen die Stadt Erfurt davon ausgeht, dass die auf der einbezogenen Fläche beabsichtigte Minderung von derzeit geltenden Baurechten zugunsten des Vorhabenträgers und im Interesse der Baurechtschaffung eines Parkhauses dem Abwägungsgebot zur Berücksichtigung der privaten Belange des Grundstücksnachbarn nach § 1 Abs. 7 BauGB entspricht. (Dass die nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche MK 2 dem Vorhabenträger gehört, wie in einer vorherigen E-Mail der Stadt Erfurt vom 02.09.2014 erläutert, geht aus der vorliegenden Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht hervor. Der Begründungstext, S. 8 und 9 ist entsprechend zu ergänzen. Darzulegen ist auch, inwieweit es sich bei der erweiterten Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Wendeplatzes um eine städtische Fläche handelt.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beratende Hinweise

Punkt 3

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vorhabenkonkrete Festsetzungen zu treffen. Die Festsetzung eines Baugebietes genügt diesen Anforderungen nicht (BVerwG Urteil vom 18.09.2003 - 4 CN 3.02). Von der Festsetzung vorhabenkonkreter Festsetzungen kann nur dann abgesehen werden, wenn gem. § 12 Abs. 3a BauGB eine bedingte Festsetzung getroffen wird, nach der nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Stadt Erfurt hat von dieser Regelung Gebrauch gemacht und im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Kerngebiet (MK 1) festgesetzt. Die gem. § 12 Abs. 3a BauGB getroffene textliche Festsetzung Nr. 0 wird in der Begründung mit einer gewünschten Flexibilität begründet. Aus folgenden Gründen ist die Begründung, von einer vorhabenkonkreten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für das MK 1 - Gebiet abzusehen, jedoch nicht stichhaltig:

Die auf Grundlage von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 1 Thür BO getroffenen vorhabenbezogenen und gestalterischen Festsetzungen betreffen ein Parkhaus. Auch die immissschutzrechtlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf ein Parkhaus bezogen. (Ebenso bezieht sich der Plantitel auf ein Parkhaus.) Welche andere Kerngebietenutzung als ein Parkhaus ohne Aufhebung oder Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden könnte, erschließt sich nicht.

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach § 12 Abs. 3 BauGB einen Satzungsbestandteil darstellt, ist in dem Baugebiet MK 1 ausschließlich ein Parkhaus zugelassen.

Die Flexibilität, mit der die Festsetzung eines Kerngebietes begründet wird, ist hier tatsächlich nicht gegeben. Wir empfehlen für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine vorhabenkonkrete Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu treffen, nach der hier ausschließlich ein Parkhaus zulässig ist.

(Von der Festsetzung des § 12 Abs. 3a BauGB sollte zukünftig nur Gebrauch gemacht werden, wenn aufgrund des geltenden Abwägungsgebotes keine vorhabenspezifischen Festsetzungen getroffen werden müssen. Nur wenn in der Gesamtschau aller Festsetzungen tatsächlich Spielräume zur Realisierung unterschiedlicher Vorhaben bestehen, sollte von der Möglichkeit zur Festsetzung eines Baugebietes Gebrauch gemacht werden, um ein größeres Nutzungsspektrum zu eröffnen. Dieses wird zwar durch die flankierende Festsetzung des § 12 Abs. 3a BauGB auf das Vorhaben beschränkt, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat; diese Einschränkung kann aber verfahrensfrei (nur durch einen Stadtratsbeschluss zur Änderung des Durchführungsvertrages) flexibel angepasst werden (vgl. hierzu auch Aufsatz von Dr. C. Wellens in BauR 11/2014, S. 1883 ff.).)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt eine vorhabenkonkrete Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, nach der hier ausschließlich ein Parkhaus zulässig und im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Beratende Hinweise

Punkt 4

In der Begründung, Pkt. 1.7 wird die Erforderlichkeit der Baurechtschaffung des Parkhauses mit dem Nachfragebedarf von Stellplätzen begründet. Insbesondere diene die Realisierung des Parkhauses dem Ersatz von 62 oberirdischen Stellplätzen, die als Stellplatznachweis im Rahmen von bereits erteilten Baugenehmigungen befristet genehmigt worden seien. Letzteres Argument ist als Planrechtfertigung nicht nachvollziehbar:

Aufgrund der Lage des geplanten Parkhauses direkt neben der Reglerkirche handelt es sich um einen besonders sensiblen Standort. Die nach § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Ortsbildes, der Baukultur und des Denkmalschutzes sprechen gegen die Errichtung eines Parkhauses mit insgesamt 210 Stellplätzen. Warum es aus Gründen des Verzichts zur Ablösung der Stellplätze nach § 49 Abs. 3 ThürBO keine Planungsalternativen geben soll, wie in Pkt. 1.7 der Begründung ausgesagt, erschließt sich nicht. Die zweckgebundene Verwendung der Ablösebeträge nach § 49 Abs. 4 ThürBO erlaubt schließlich die Errichtung von Parkeinrichtungen an weniger sensiblen Standorten. Es ist somit zu prüfen, ob sich die Standortwahl des Parkhauses tatsächlich durch den allgemeinen Stellplatzbedarf in Angernähe begründen lässt oder ob diesem Bedarf besser an einem möglicherweise weniger sensiblen Ort Rechnung getragen werden kann. Die Standortentscheidung des Parkhauses bedarf hier einer besonderen Rechtfertigung. Sie ist auf Grundlage der in der Begründung in Pkt. 1.7 getroffenen Aussagen nicht nachvollziehbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es besteht bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für ein Gebäude in fast gleicher Lage mit einer maximalen Traufhöhe von 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 19,00 m. Nach der neueren Rechtsprechung und Kommentierung ist spätestens mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 die Rechtsauffassung aufgegeben worden, nach der es sich bei einer

gewerblich betriebenen Garagenanlage um einen Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handelt (so noch Fickert/Fieseler).

Nach aktueller Rechtslage ist davon auszugehen, dass auch ein gewerblich betriebenes Parkgeschoss, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu werten ist. Die Planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung.

Selbst wenn nach der BauNVO im Baugebiet Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind (z.B. in einem WR) oder diese im Sinne einer Feingliederung nur ausnahmsweise zulässig sind (wie im vorliegenden Bebauungsplan EFM 123), sind diese nach Maßgabe des § 12 BauNVO zulässig.

Es handelt sich also einerseits um die Nachnutzung einer innerstädtischen Brache. Andererseits ist an fast gleicher Stelle ein ca. 8,00 m höheres Parkhaus bereits heute schon zulässig. Im Zuge der neuen Planung rückt das Parkhaus zwar bis zu ca. 4,00 m näher an die Reglerkirche heran, jedoch hat das Gebäude nunmehr nur eine maximale Gesamthöhe von 10,80 m und angrenzend an die Reglerkirche eine Höhe von 9,40 m.

Die Stellplätze im Quartiersinneren, die zum großen Teil durch Besucher aber auch teilweise durch Bewohner und Angestellte der Geschäftshäuser und Arztpraxen und durch Gewerbetreibende im direkten Umfeld benutzt werden, sollen in diesem Parkhaus konzentriert werden. Dazu wird neben dem Kurzzeitparken auch ein festvermieteter Anteil von Stellplätzen umgesetzt. Somit kann durch die Errichtung des Parkhauses der öffentliche Raum neu geordnet werden durch den Rückbau einer Vielzahl vorhandener offener Stellplätze und entsprechender Begrünung dieser entlang der öffentlichen Straße.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beratende Hinweise

Punkt 5

Warum davon ausgegangen wird, dass sich das geplante Parkhaus hinter dem geplanten „Fasadenvorhang“ aus Sichtbeton „im historischen Stadtbild dem Ensemble der Reglerkirche bewusst“ unterordnet (wie in der Vorhabenbeschreibung, S. 2 ausgesagt), ist auf Grundlage der zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Perspektiven nicht nachvollziehbar. Es wird empfohlen, die beabsichtigte Dominanz der Fassadengestaltung zu überdenken. (U.E. ist hier zur Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes, der Baukultur und des Denkmalschutzes § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB eine Gestaltung im Sinne einer zurückhaltenden Bescheidenheit des neuen Funktionsbaus gegenüber dem denkmalgeschützten Sakralbau gefordert.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Diese Reduzierung der Bauhöhe und auch die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung stellen nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege insgesamt eine für die Wirkung zur Reglerkirche akzeptable Lösung dar.

Die Struktur der Fassaden wurde intensiv im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt als auch mit der Denkmalbehörde im Vorfeld abgestimmt.

Beratende Hinweise

Punkt 6

Zu den getroffenen Festsetzungen bestehen im Übrigen folgende Anmerkungen:

- *In der Planzeichnung ist die Zuordnung des Punktes B auf der Baulinie zu verdeutlichen. Ansonsten ist die textliche Festsetzung 3.2 nicht rechtseindeutig.*
- *Die textliche Festsetzung 9 betrifft auch vorhabenbezogene Gestaltungsvorgaben. Als Rechtsgrundlage sollte ergänzend § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ergänzt werden.*
- *Die nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Ansichten und Schnitte umfassen nicht nur Gestaltungsvorgaben. Da es in der textlichen Festsetzung ausschließlich um Gestaltungsvorgaben geht, sollte der Pkt. 9.1 wie folgt formuliert werden: „Abweichungen von den in den zeichnerisch festgesetzten Ansichten und Schnitten enthaltenen Gestaltungsvorgaben sind ausnahmsweise zulässig,...*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten gefolgt.

Begründung

Die Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet.

Beratende Hinweise

Punkt 7

Die Angabe der Rechtsgrundlage zum BauGB ist auf dem Satzungsplan zu aktualisieren (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten gefolgt.

Begründung

Die Rechtsgrundlagen wurden redaktionell überarbeitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 2
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	29.01.2015	

Stellungnahme:

Hinsichtlich der öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz keine Bedenken

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen Zentrale Dienste und Wasserwirtschaft beteiligt. Von dort ergeht gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme.

Hinweise:

- zur Bodenbeschaffenheit

- Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.

Abwägung

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

Begründung

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

Die rechtlichen Grundlagen dafür sind das Lagerstättengesetz sowie das Bundesbodenschutzgesetz, die ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vollzug der Satzung gelten.

Eine eigene Stellungnahme der Abteilungen Zentrale Dienste und Wasserwirtschaft liegen nicht vor.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 3
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	28.01.2015	

Stellungnahme:

Keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume

Belange nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.01.2015	

Keine Äußerung zur Planzeichnung

Fachliche Stellungnahme

Punkt 1

Plangrundlage - Allgemeine Hinweise:

Bitte, dass immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet werden soll. Bei Stellungnahme wird nicht Übereinstimmung mit Liegenschaftskataster geprüft. Bestätigung muss separat eingeholt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplanentwurf wurde die automatisierte Liegenschaftskarte verwendet. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wurde von einem öffentlich bestellten Vermesser bestätigt.

Stellungnahme

Punkt 2

Bodenordnung:

Hinweise zur Zuständigkeit für amtlichen Bodenordnungsverfahren.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Durchführung eines amtliche Bodenordnungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht geplant.

Stellungnahme

Punkt 3

Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze:

Im Baugebiet befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze. Keine Bedenken gegen die geplanten Baumaßnahmen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6a
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.02.2015	

Stellungnahme
Keine Einwände

Hinweise:

Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH, Bereich Gasnetz für den Planungs- und angrenzenden Randbereich wurde übergeben.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. In dem gekennzeichneten Bereich befinden sich keine in Betrieb befindlichen Anlagen.

Stellungnahme
Anlagenbestand Strom

Allgemeine Informationen zum Anlagenbestand und technische Sicherheitshinweise

Abwägung

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

Begründung

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

Stellungnahme
Anlagenbestand Fernwärme

Die vorhandene Dampfleitung gehört nicht zum Anlagenbestand der SWE Energie GmbH.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6b
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 90086 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.01.2015	

grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben

Stellungnahme

In der Straße „Reglermauer“ verläuft keine Trinkwasserversorgungsleitung, Die wasserversorgungstechnische Erschließung des geplanten Parkhauses kann somit nur über die in der Trommsdorffstraße vorhandenen Trinkwasserleitung WT 200 GGG (1998) erfolgen.

Für das geplante Parkhaus wird die Durchführung einer erschließungstechnischen Maßnahme zur Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung in der künftigen Zuwegung (hier Straße „Reglermauer“) erforderlich. Diese Erschließung ist durch den Investor/Bauherrn unter Beachtung der Vorgaben des Wasserversorgungsunternehmens zu planen und zu realisieren (Erschließungsvertrag).

Die Erschließungskosten für das o. g. Vorhaben sind zu 100 % vom Investor/Bauherrn zu tragen. Damit hat er die Möglichkeit im Rahmen seiner eigenen koordinierten Planung, Ausschreibung und Ausführung für das Gesamtvorhaben die Investitionskosten auf der Grundlage des noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrages zu optimieren.

Rechtzeitig vor geplantem Baubeginn sind vertragliche Regelungen (Vertragsgestaltung durch die SWE Technische Service GmbH) zur Wasserversorgung zwischen Investor/Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen zur technischen Lösung, zur Verfahrensweise und zu den Verantwortlichkeiten notwendig.

Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa ThüringenWasser GmbH nachzuweisen.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Diesbezügliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Stellungnahme

Allgemeine Hinweise der ThüWa ThüringerWasser GmbH

Allgemeine rechtliche und technische Hinweise, u.a. dass Baumpflanzungen mit einem lichten Abstand von 2,50 m zwischen Außenkante Baum und Außenkante Rohrleitung einzuplanen sind.

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6c
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.01.2015	

Stellungnahme:

Punkt 01: Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für die Abfallsammelfahrzeuge Wendemöglichkeiten bestehen.

Der Weg zwischen Standplatz und Entsorgungsfahrzeug darf 10 m nicht überschreiten und muss frei von Hindernissen und befestigt sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Wendeanlage vorgesehen.

Stellungnahme:

Punkt 02: eingesetzte Fahrzeugtechnik

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Wendeanlage vorgesehen.

Stellungnahme:

Punkt 03: Aktuelles Projekt "ALT 580"

Allgemeine Hinweise zum Hol- und Bringsystem sowie zur Bauphase.

Abwägung

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

Begründung

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

Die Anforderungen an die Entsorgung der vorhandenen Grundstücke während der Bauphase sind im Vollzug der Satzung zu berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 7
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.01.2015	

keine Belange betroffen

Stellungnahme:

Hinweis auf Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführungen.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Andere örtliche Energieversorgungsunternehmen wurden bereits im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015	

Belange nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.01.2015	

Belange nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 12
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.01.2015	

Stellungnahme:

Es wird verwiesen auf die Stellungnahmen zu den diesbezüglichen Planungen, in denen die geplante Annäherung an die Reglerkirche durch das Landesamt abgelehnt wurde. Die Kritik an dieser Annäherung bleibt bestehen.

Mit der überarbeiteten Planung konnte jedoch eine Reduzierung der Bauhöhe vor allem auf der Südostseite (zur Reglerkirche) erreicht werden.

Diese Reduzierung und auch die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung stellen insgesamt eine für die Wirkung zur Reglerkirche akzeptable Lösung dar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis gefolgt.

Begründung

Die Kritik an der Annäherung wird zur Kenntnis genommen. Diese konnte jedoch durch die Reduzierung der Bauhöhe vor allem auf der Südostseite nach Aussage des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeglichen werden. Die Struktur der Fassaden wurde intensiv im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt als auch mit der Denkmalbehörde im Vorfeld abgestimmt.

Ein weiteres Abrücken des Baukörpers von der Reglerkirche ist auf Grund des für das Vorhaben zu Verfügung stehenden Grundstückes, der notwendigen Durchwegung zur Bahnhofstraße und der Grundrissanforderungen an ein Parkhaus nicht möglich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannspatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.01.2015	

Stellungnahme:**Punkt 1.**

In der „Verkehrsuntersuchung Reglermauer“ vom 07.06.2007, die der Begründung des Entwurfes beigefügt ist, gehen Sie unter Punkt 9. Grundsätzliches, Abs. 2 von der Annahme aus, dass nach Errichtung des Parkhauses mit marginal erhöhtem Verkehrsaufkommen im Bereich der Verkehrsanlage Reglermauer gerechnet werde. Diese Annahme können wir so nicht teilen. Zum einen wird durch das neue Angebot an Parkraum neuer Bedarf geschaffen. In der Begründung Entwurf wird dies als Planungsziel unter Punkt 1.7 Planungsalternativen auch so dargestellt (... da in diesem Bereich der Altstadt ein Nachfragebedarf nachgewiesen ist.“). Zum anderen wird ein erhöhter Bedarf dadurch zu verzeichnen sein, dass durch die Einführung der sogenannten „Begegnungszone“ jeglicher Bedarf an nutzbarem Parkraum durch Wegfall anderer Parkmöglichkeiten vermehrt frequentiert werden wird. Ihre Annahme ist daher laufend- auch während der Bauphase - zu verifizieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Insgesamt wird sich die Anzahl der über die Reglermauer erschlossenen Stellplätze tatsächlich wie in der Verkehrsuntersuchung dargestellt nur marginal erhöhen, da mit dem Bau des Parkhauses voraussichtlich bis zu 185 gegenwärtig vorhandene Stellflächen entfallen bzw. in das Parkhaus verlagert werden. Das betrifft insbesondere die unbewirtschafteten Stellplätze wie auch die ca. 60 bewirtschafteten Stellplätze auf dem Parkplatz, deren Nutzung vertraglich befristet ist. Da sowohl die unbewirtschafteten, als auch die bewirtschafteten Stellplätze derzeit ausschließlich als Kurzzeitstellplätze mit einem erhöhten Umschlag genutzt werden, kann auch der mit der Verkehrsuntersuchung aus der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes herrührende Wert von maximal 180-200 gebührenpflichtigen Kurzzeitstellplätzen eingehalten werden. Darüber hinaus soll mit dem Durchführungsvertrag ein fest zu vermietender Anteil von Stellplätzen festgeschrieben werden, um die Verkehrsbelastung weiter zu begrenzen.

Im Übrigen besteht bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für ein Gebäude in fast gleicher Lage mit einer maximalen Traufhöhe von 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 19,00 m. Nach der neueren Rechtsprechung und Kommentierung ist spätestens mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 die Rechtsauffassung aufgegeben worden, nach der es sich bei einer gewerblich betriebenen Garagenanlage um einen Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handelt (so noch Fickert/Fieseler).

Nach aktueller Rechtslage ist davon auszugehen, dass auch ein gewerblich betriebenes Parkgeschoss, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu

werten ist. Die Planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung.

Selbst wenn nach der BauNVO im Baugebiet Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind (z.B. in einem WR) oder diese im Sinne einer Feingliederung nur ausnahmsweise zulässig sind (wie im vorliegenden Bebauungsplan EFM 123), sind diese nach Maßgabe des § 12 BauNVO zulässig.

Es handelt sich also einerseits um die Nachnutzung einer innerstädtischen Brache. Andererseits wäre an fast gleicher Stelle ein ca. 8,00 m höheres Parkhaus bereits heute schon zulässig.

Die Stellplätze im Quartiersinneren, die zum großen Teil durch Besucher aber auch teilweise durch Bewohner und Angestellte der Geschäftshäuser und Arztpraxen und durch Gewerbetreibende im direkten Umfeld benutzt werden, sollen in diesem Parkhaus konzentriert werden. Dazu wird neben dem Kurzzeitparken auch ein festvermieteter Anteil von Stellplätzen umgesetzt. Somit kann durch die Errichtung des Parkhauses der öffentliche Raum neu geordnet werden durch den Rückbau einer Vielzahl vorhandener offener Stellplätze und entsprechender Begrünung dieser entlang der öffentlichen Straße.

Stellungnahme:

Punkt 2.

Mit der möglicherweise fehlerhaften Annahme, dass kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein wird, fällt auch die weitere, daraus folgende Annahme, dass kein erhöhter Lärmpegel erreicht werden wird. Sollte jedoch - wie oben beschrieben - erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein, hat dies auch einen erhöhten Lärmpegel zur Folge.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Wie bereits oben dargestellt wird sich in der Summe dieser Entwicklungen, der durch den Parkhausbau zu erwartende Verkehrs im Bereich der Reglermauer nur marginal erhöhen und damit auch keine erhöhten Lärmpegel bezüglich der An- und Abfahrtverkehre zur Folge haben. Die Immissionsauswirkungen des Betriebes des Parkhauses auf die Nachbarbebauung wurden in der schalltechnische Begutachtung des Büros DR. BLECHSCHMIDT & REINHOLD GmbH untersucht und entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan formuliert. Das führt entsprechend zu einer verträglichen Einordnung der festgesetzten benachbarten Nutzungen im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und auch außerhalb des Geltungsbereiches.

Stellungnahme:

Punkt 3.

Für diese Situation ist für die angrenzende Edith-Stein-Schule zumindest Vorsorge zu tragen, ggf. Umplanungen vorzusehen. Das Recht der Schulen in freier Trägerschaft gemäß §§ 1, 2 ThürSchG ist in jedem Fall zu achten. Dieses, letztlich aus Art. 26 ThürVerf, hat in jedem Fall Vorrang vor dem möglichen Interessen der Stadt Erfurt an Regelung von Verkehrsströmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Wie bereits oben dargestellt wird sich die Anzahl der über die Reglermauer erschlossenen Stellplätze tatsächlich wie in der Verkehrsuntersuchung dargestellt nur marginal erhöhen

und damit auch keine erhöhten Lärmpegel bezüglich der An- und Abfahrtverkehre für die angrenzende Edith-Stein-Schule zur Folge haben.

Stellungnahme:

Punkt 4.

Wir weisen darauf hin, dass es insbesondere während der Bauphase zu Schwierigkeiten/ Kollisionen mit dem Schülerverkehr kommen kann. In der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bleibt diese Situation jedoch konsequenzenlos. Diese Planung ist nicht hinnehmbar. Wenn schon - wie in der „Verkehrsuntersuchung Reglermauer dargelegt - Befürchtungen von Konflikten mit dem Schülerverkehr bestehen - die wir ausdrücklich teilen - so muss hierauf bei Planung und Durchführung des Projektes Rücksicht genommen werden. Leib, Leben und Gesundheit der betroffenen Schüler sind als höherrangige Rechtsgüter zu beachten.

Es besteht daher dringend Nachholbedarf, um das bestehende Risikopotential auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Schülerverkehr wurde zum Schulbeginn und zum überwiegenden Schulende beobachtet und mit Videoaufnahmen dokumentiert. Im Ergebnis dieser Beobachtungen kann festgestellt werden, dass trotz bekannter Beschwerden aus dem Umfeld der Schule der Schülerverkehr weitgehend konfliktfrei abläuft. Die Schülerverkehrsproblematik würde durch den Bau eines Parkhauses nur unbedeutend beeinflusst, weil die Lastzeiten des Parkhausverkehrs von denen des Schülerverkehrs deutlich abweichen.

Problematische Situationen wurden nur kurzzeitig zu Schulbeginn beobachtet, die im Wesentlichen durch den Bringe- Verkehr und damit verbundenen Straßenquerungen und Wendevorgängen ausgelöst wurden.

Die zur Bauphase geäußerten Bedenken betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Zur Erreichbarkeit der Grundstücke während der Bauphase werden im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen getroffen.

Stellungnahme:

Punkt 5.

Daher schlagen wir vor, die grün eingerahmten Flächen, wie sie in der Anlage „Verkehrsuntersuchung Reglermauer“ Seite 7 dargestellt sind bzw. die Flächen direkt vor der Reglermauer, zusätzlich zu Gehwegen auszubilden. Dazu geben wir: weiterhin den Hinweis, dass die grün gerahmte Fläche vor der Edith-Stein-Schule keine Parkfläche für 6 Autos mehr ist, sondern zu einer Stellfläche für Fahrräder umgestaltet wurde.

Wir bitten, uns über die erfolgten Planungsänderungen zu informieren. Weiterer Vortrag bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Flurstück 3/3 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd (Straße Reglermauer) wurde insgesamt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da auch die Gehwege, Stellplätze oder das Straßenbegleitgrün bauplanungsrechtlich der Straßenverkehrsfläche zuzuordnen sind.

Die konkrete Gestaltung des Straßenraumes ergibt sich aus der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachfolgenden Erschließungsplanung. Im süd- und westlichen Bereich der Straße existiert ein Gehweg, der auch erhalten wird. Hier befinden sich auch die Ziele für Fußgänger. Der nord- und östliche Bereich des Straßengrundstückes wird derzeit intensiv beparkt. Hier soll durch die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe in Verbindung mit einer flächigen standortgerechten Strauchbepflanzung das Stadtbild aufgewertet werden und ein ungeordnetes Abstellen von Fahrzeugen zukünftig verhindert werden. Zudem dient die Bepflanzung der Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Verminderung der Aufheizung durch Reduzierung von versiegelten Flächen. Die Erforderlichkeit der Einordnung eines zusätzlichen Gehweges wird hier nicht gesehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 15
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	16.02.2015	

keine Einwände

fachliche Stellungnahme:

Kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig und auch keine Einleitung beabsichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 16
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.01.2015	

Stellungnahme:

Hinweise:

Hinweise zu Vorwegnahme des Auftraggebers (Bauherr) in der Planungsphase- Gefahrstoffermittlung und -beurteilung vor Beginn von Tätigkeiten zum Zweck der Herstellung, Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen.

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 19
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Industrie- und Handelskammer Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.02.1015	

keine Einwände

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 1
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. (LAVT) Moritzstraße 14 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.01.15	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 2
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	06.02.15	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 3
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	06.02.15	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 4
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.01.15	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 5
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.01.15	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 6
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	
mit Schreiben vom	09.02.15	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 8
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	13.02.15	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 9
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.02.13	

Stellungnahme:

Punkt 1

Prinzipiell lehnen wir Ihr gewähltes Verfahren der Beschleunigung des Vorhabens, mit Verzicht auf die Umweltprüfung und Abgabe eines Umweltberichtes ab. Insbesondere in diesem Fall ist zur Eile gar keinen Grund vorhanden, weil die Stadt Erfurt bis auf sehr wenige Stunden in der Woche und zu bestimmten Tagen im Jahr ein Überangebot an bewachten Parkplatzflächen hat. Der Auslastungsgrad der vorhandenen Parkhäuser könnte wesentlich verbessert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Voraussetzung für den Gebrauch des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Fläche ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplanes EFM 123.

„Da es sich hier um Flächen innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen.

Mit den Zielen einer Innenentwicklung sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint. In Betracht kommen hier insbesondere - innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert ... werden soll.“ (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13a, S. 20, Rd-Nr. 27, S. 25, Rd-Nr. 35).

Bei dieser Teilflächen handelt es sich um eine Fläche die selbst bebaut war und von vorhandener Bebauung umschlossen ist. Auf Grund der geänderter Zielsetzung, ist eine Neuregelung der Planinhalte für diesen ausgewählten Bereich nunmehr erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus den vorgenannten Gründen für die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten neuen Planinhalte die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gerechtfertigt ist.

Stellungnahme:

Punkt 2

Gemäß §2, Abs.4 BauGB halten wir folgendes „Scoping“ für die Erstellung des Umweltberichtes für nötig:

<i>Schutzgut</i>	<i>Inhalte</i>	<i>Quellen</i>	<i>Zu erstellende Unterlagen</i>
<i>Klima-u. Luft-hygiene</i>	-Emissionen -Frischlufzufuhr -Kaltluftentstehungsgebiete	-Kfz-Zählungen -Flächennutzungs-u. Landschaftsplan (F&L-Plan)	
<i>Boden</i>	- Bodenaufbau u.-eigenschaften - Baugrundeignung - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Versiegelungsgrad - Altlasten	- Geologische Karte - Bauflächenkataster - Altlastenkataster - (F&L-Plan)	Baugrunduntersuchungen
<i>Grund-u.Oberflächenwasser</i>	-Flurabstand zum Grundwasser - Betroffenheit von Oberflächenwasser -Grundwasserneubildung	Landschaftsplan	-Grünordnungsplan -Baugrunduntersuchung
<i>Tiere u. Pflanzen (Biodiversität)</i>	-Tier-und Pflanzenarten - Betroffenheit von Lebensstypen Und Biotopen	-Arten-u.Biotopen-schutzprogramm - Biotopkartierung - Landschaftsplan	-Grünordnungsplan
<i>Landschaft</i>	-Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		-Grünordnungsplan
<i>Mensch</i> - Lärm - Erholung	-Geräuschemissionen; Ist-Situation und Veränderung durch Bebauung -Überlagerungseffekte -Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	-(F&L-Plan) T	-Schallschutzgutachten
<i>Kultur-und Sachgüter</i>	-Betroffenheit von Kultur-und Sachgütern	-Liste und Beschreibung von evtl. Denkmälern	

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf Grund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Nichts desto Trotz wurden die erforderlichen Gutachten beauftragt, wie die Schalltechnische Begutachtung vom Büro Dr. Blechschmidt & Reinhold und die Ergebnisse fanden Eingang in den Bebauungsplan.

Ein Erfordernis für die Erstellung eines Grünordnungsplan bestand nach Prüfung von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht.

Das Plangebiet ist maßgeblich durch den umgebenden Gebäudebestand, versiegelte Flächen und vereinzelte randliche Vegetationsstrukturen gekennzeichnet. Das im Plangebiet ehemals befindliche Lagergebäude wurde zwischenzeitlich beräumt.

Der Landschaftsplan der Stadt Erfurt sieht für diesen Stadtraum den Erhalt der historischen Raumstruktur und wertvoller Vegetationsstrukturen vor. Die Ersatzpflanzungen für den nicht zu erhaltenden Laubbaum im Plangebiet bzw. für die zu ersetzenden Gehölze können über die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt hinreichend bestimmt werden.

Auf Grund des desolaten Gebäudebestandes des ehemaligen Lagergebäudes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konnte das Vorkommen von Sommerlebens-

räumen geschützter Vogelarten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, waren Abriss / Umbaumaßnahmen nur im Zeitraum Oktober bis März durchzuführen bzw. gutachterlich zu begleiten. Deshalb wurde das Gebäude auf der Grundlage einer Abbruchanzeige im Zeitraum Januar bis Februar 2013 beräumt.

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. Hiernach ist gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der nordwestlich angrenzenden einbezogenen Fläche sind bereits fast vollständig versiegelt. Durch den Bebauungsplan werden deshalb tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen

Unabhängig davon wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Bepflanzung der Dachflächen des eingeschossigen Anbaus und der Dächer der Treppenhäuser des Parkhauses festgesetzt.

Stellungnahme:

Punkt 3

Zum Vorhaben selbst: Geplant sind 210 Stellplätze, 60 für Mieter (aktuelle Stellplatz auf Freifläche), die anderen öffentlich. Die Höhe passt sich an die umliegenden Häuser an (1 KG-2.QG).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Punkt 4

Auch wenn wir gegen den Bau des Parkhauses sind, so geben wir dennoch aus ökologischer Sicht zu Ihren Planungen Verbesserungshinweise: Sie planen 3 Gründächer auf den Treppenhäusern und Verbinder; konsequenter wäre, wenn man noch das weitere, große Dach ebenfalls begrünt. Das führt zur Klimaverbesserung, Feinstaubbindung, und bietet Tieren und Pflanzen ein Refugium.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der nordwestlich angrenzenden einbezogenen Fläche sind bereits fast vollständig versiegelt. Durch den Bebauungsplan werden deshalb tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen

Unabhängig davon wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Bepflanzung der Dachflächen des eingeschossigen Anbaus und der Dächer der Treppenhäuser des Parkhauses festgesetzt. Die Dachbegrünung erfolgt auf den Dächern die sich statisch für eine solch Begrünung eignen bzw. die nicht zur Stellplatznutzung vorgesehen sind. Eine Ausweitung der Dachbegrünung würde konstruktionsbedingt einen wesentlichen Mehraufwand für den Vorhabenträger nach sich ziehen. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird die Ausweitung einer Dachbegrünung als nicht erforderlich angesehen.

Stellungnahme:

Punkt 5

Außerdem sollte zusätzlich die Begrünung von großen Teilen der Fassaden geplant werden (Südfassade, Nordostfassade jetzt Sichtbeton geplant).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die benannten Fassaden sollen in Form eines Vorhanges aus einzelnen Betonelementen sehr aufwendig hergestellt wird. Die Struktur der Fassaden wurde intensiv im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt als auch mit der Denkmalbehörde im Vorfeld abgestimmt und soll durch die unterschiedlichen Lichtverhältnisse ihre Wirkung entfalten. Eine Begrünung dieser Fassadenteile würde dem gestalterischen Ansinnen demzufolge widersprechen.

Stellungnahme:

Punkt 6

Für die Beleuchtung planen Sie bitte energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Durchführungsvertrag wurde die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen festgelegt, welche sowohl energiesparend als auch insektenfreundlich sind.

Stellungnahme:

Punkt 7

Auf den wenigen Freiflächen wollen Sie einheimische Sträucher pflanzen, was wir begrüßen. Für den zu fallenden Baum fordern wir die Pflanzung mehrerer Bäume, entlang des Zu-Weges zum Parkhaus entsprechend der Baumschutzsatzung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für den nicht zu erhaltenden Laubbaum im Plangebiet greifen die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt bezüglich der Ersatzpflanzungen.

Stellungnahme:

Punkt 8

Dass die Energieversorgung über einen Fernwärmeanschluss geplant ist, begrüßen wir.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Punkt 9

Dass Sie einen Schallschutz planen ist auch für uns selbstverständlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Punkt 10

Da das alte Gebäude schon abgerissen wurde, haben Sie sicher auf die Einhaltung des Artenschutzes geachtet. Gebäudebrüter und Fledermäuse könnten sich im Altbauwerk „eingemischt“ haben, die Sie artenschutzrechtlich begutachtet und zur Einsicht für uns u.a. dokumentiert haben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund des desolaten Gebäudebestandes des ehemaligen Lagergebäudes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konnte das Vorkommen von Sommerlebensräumen geschützter Vogelarten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BnatSchG auszuschließen, waren Abriss/Umbaumaßnahmen nur im Zeitraum Oktober bis März durchzuführen bzw. gutachterlich zu begleiten. Deshalb wurde das Gebäude auf der Grundlage einer Abbruchanzeige im Zeitraum Januar bis Februar 2013 beräumt.

Stellungnahme:

Punkt 11

Generell sind wir aber gegen den Bau des Parkhauses an der Reglermauer und den anderen, geplanten Parkhäusern in der Stadt Erfurt. Wir vom BUND-Erfurt haben eine andere Vorstellung von der Entwicklung einer Stadt zu einer ökologisch-zukunftsfähigen Stadt, in der der Individualverkehr eine wesentlich geringere Rolle spielt, als er es derzeit noch tut. Mit der Begegnungszone hat die Stadt Erfurt bereits einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung getan, wobei man dies noch konsequenter umsetzen könnte.

*Wir befürworten den Ausbau eines Park&Ride-Platzkonzeptes, in der Stadtrandlage (2.Ring), wo die Pendler und Touristen, Shopper etc. mit ihrem Parkplatzticket gleichzeitig eine Fahrkarte für Fahrten mit der Tram, Bus etc. (ÖPNV-Netz, das angebunden sein muss) erwerben. Für die Anwohner wäre ein quartiersbezogenes Fuß-Radwege- und Parkraumkonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Eingebunden an die großen Linienführungen für den Einfall- und Ausfallverkehr mit Ringen für alle Verkehrsteilnehmer*innen (Rad, Auto, Wanderwege etc.).*

*Die derzeitige Parkraum und Parkhäuserkonzeption der Stadt Erfurt entspricht noch nicht unserer Vorstellung von einer Stadt, in der alle Verkehrsteilnehmer*innen gleichberechtigt eine gute Infrastruktur vorfinden. Gemäß beschlossenen Klimaschutzkonzept der Stadt Erfurt, wird und muss der Anteil der Fußgänger und Radnutzer am Gesamtverkehr bis 2050 erheblich wachsen, was auch Konsequenzen in der Bereitstellung von Infrastrukturen entsprechend nach sich ziehen muss. Mit dem Parkraum u. Parkhäuserkonzept der Stadt ist man noch auf alten Pfaden, geleitet von kurzfristigem Denken.*

*Darüber hinaus gefährden die Verantwortlichen auch die ökonomischen Grundlagen der Stadtwerke, die in Erfurt die Investoren und Betreiber der Parkhäuser sind. Bereits jetzt könnte die Auslastung der vorhandenen Parkhäuser höher sein, damit die Investitionen rentierlich werden. Einen Zubau von Parkraum senkt aber die Rentierlichkeit von Investitionen, wenn nicht gleichzeitig die Parkplatzzuchenden entsprechend des Angebotszuwachses steigt. Das ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (Abnahme der Bevölkerung insgesamt in Deutschland, Zunahme von nicht autofahrenden Rentner*innen mit drastisch sinkendem Rentenniveau) nicht zu erwarten. Und auch die globale Arbeitsteilung (Internationalisierung) der Produktion und des Handels wird durch die Knappheiten von Ressourcen und damit Verteuerung von fossilen Energieträgern nicht so bleiben, wie sie heute ist. D.h. das derzeitige Stadtentwicklungskonzept für die Verkehrswege, -mittel und Infrastrukturen sind nicht auf der Höhe der Zeit und damit Zukunft, worüber wir bereits eine Menge wissen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in dem Punkt nicht gefolgt bzw. betrifft sie nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes.

Begründung

Die Stellungnahme gegen den Bau von Parkhäusern in der Stadt Erfurt, die andere Vorstellung von der Entwicklung einer Stadt zu einer ökologisch-zukunftsfähigen Stadt, der Ausbau eines Park&Ride-Platzkonzeptes, die Auslastung anderer Parkhäuser usw. sind nicht Inhalt der Regelungen dieses Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird hier aber darauf hingewiesen, dass bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für ein Gebäude in fast gleicher Lage mit einer maximalen Traufhöhe von 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 19,00 m besteht. Nach der neueren Rechtsprechung und Kommentierung ist spätestens mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 die Rechtsauffassung aufgegeben worden, nach der es sich bei einer gewerblich betriebenen Garagenanlage um einen Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handelt (so noch Fickert/Fieseler).

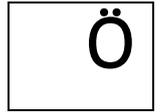
Nach aktueller Rechtslage ist davon auszugehen, dass auch ein gewerblich betriebenes Parkgeschoss, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu werten ist. Die Planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung.

Selbst wenn nach der BauNVO im Baugebiet Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind (z.B. in einem WR) oder diese im Sinne einer Feingliederung nur ausnahmsweise zulässig sind (wie im vorliegenden Bebauungsplan EFM 123), sind diese nach Maßgabe des § 12 BauNVO zulässig.

Es handelt sich also einerseits um die Nachnutzung einer innerstädtischen Brache. Andererseits ist an fast gleicher Stelle ein ca. 8,00 m höheres Parkhaus bereits heute schon zulässig.

Die Stellplätze im Quartiersinneren, die zum großen Teil durch Besucher aber auch teilweise durch Bewohner und Angestellte der Geschäftshäuser und Arztpraxen und durch Gewerbetreibende im direkten Umfeld benutzt werden, sollen in diesem Parkhaus konzentriert werden. Dazu wird neben dem Kurzzeitparken auch ein festvermieteter Anteil von Stellplätzen umgesetzt. Somit kann durch die Errichtung des Parkhauses der öffentliche Raum neu geordnet werden durch den Rückbau einer Vielzahl vorhandener offener Stellplätze und entsprechender Begrünung dieser entlang der öffentlichen Straße.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 1
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
mit Schreiben vom	19.04.13	

Stellungnahme:**Punkt 1**

Für uns als Radfahrer ist die Reglermauer von besonderer Bedeutung. Die Reglermauer, die erst vor einigen Jahren als Rad- und Gehweg eingerichtet wurde, ist eine Alternative für die tagsüber gesperrte Bahnhofstraße bzw. den östlichen Anger und wird im VEP - Teil Radverkehr, als Alternative zum Juri-Gagarin-Ring zwischen Bahnhofstraße und Trommsdorffstraße (Stufenplankonzept) ausgewiesen werden.

Außerdem wird der Zufahrtsbereich zum geplanten Parkhaus als Zufahrt durch radfahrende Schüler der Edith-Stein-Schule frequentiert. Diese sind zudem besonders schutzbedürftig.

Daraus ergeben sich Radverkehrsmengen, die in Konflikt mit dem ein- und ausfahrenden PKW-Verkehr an einem Parkhaus mitten im Zentrum der Stadt stehen. Eine ausgewiesene Radhauptroute kann nicht von diesem Parkhausverkehr überlagert werden, wenn es sich vorwiegend um Kurzzeitparker handelt. Es muss also sichergestellt werden, wie in der Schilderung des Sachverhalts der Beschlussvorlage dargelegt, dass kein öffentliches Kunden- und Besucherparkhaus geschaffen wird. Die Zahl von 180-200 Kurzzeitparkplätzen im gesamten Blockinnenbereich erscheint uns als wesentlich zu hoch. Aus unserer Sicht darf die Verkehrsmenge gegenüber dem jetzigen Zustand auf keinen Fall erhöht werden. Deshalb bitten wir Sie, zu prüfen, ob die Plätze in erheblichen Maße für Dauerparker vermietet werden können.

Wir halten das angestrebte Planungsziel, den "Großteil der vorhandenen oberirdischen Stellplätze im Blockinnenbereich in das Parkhaus zu verlagern", für dringend erforderlich. Der bewirtschaftete Parkplatz im Blockinnenbereich muss ebenso wie die wilden Parkflächen aufgegeben werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Grundsätzlich ist es richtig, dass der Straßenzug Reglermauer im Entwurf des VEP Radverkehr als eine innerstädtische Hauptroute als Alternative zum Juri-Gagarin.Ring ausgewiesen ist.

Im Rahmen einer der DS zu Grund liegenden Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2007 wurde eine tägliche Verkehrsmenge von ca. 1.400 Kfz im Bereich Reglermauer ermittelt. Eine Größenordnung bis etwa 2000 Kfz wird für eine Haupttroutenführung des Radverkehrs als durchaus verträglich eingeschätzt und wäre auch als Fahrradstraße bei gleichzeitigem Vorhandensein ein hohen Radverkehrsbelegung ausschilderbar. Unterstützt wird diese Aussage durch die relativ kurze gemeinsame Führung von Kfz und Radverkehr (ca. 120m) und dem beabsichtigten Einbau geschwindigkeitsreduzierender Maßnahmen im Zusammenhang mit der Konfliktbewältigung im unmittelbaren Schulumfeld.

Insgesamt wird sich der Zu- und Abfahrtverkehr der über die Reglermauer erschlossenen Stellplätze nur marginal erhöhen, da mit dem Bau des Parkhauses gegenwärtig vorhandene Stellflächen entfallen bzw. in das Parkhaus verlagert werden. Das betrifft insbesondere die ca. 40

unbewirtschafteten Stellplätze wie auch die ca. 70 bewirtschafteten Stellplätze auf dem Parkplatz, deren Nutzung vertraglich befristet und die ca. 60 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst. Da fast alle diese Stellplätze ausschließlich als Kurzzeitstellplätze mit einem erhöhten Umschlag genutzt werden, kann auch der mit der Verkehrsuntersuchung aus der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes herrührende Wert von maximal 180-200 gebührenpflichtigen Kurzzeitstellplätzen eingehalten werden. Darüber hinaus soll mit dem Durchführungsvertrag ein fest zu vermietender Anteil von Stellplätzen festgeschrieben werden, um die Verkehrsbelastung weiter zu begrenzen.

Ein Ausschluss eines Kunden- und Besucherparkhauses ist aber praktisch schon aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Im Übrigen besteht bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für ein Gebäude in fast gleicher Lage mit einer maximalen Traufhöhe von 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 19,00 m. Nach der neueren Rechtsprechung und Kommentierung ist spätestens mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 die Rechtsauffassung aufgegeben worden, nach der es sich bei einer gewerblich betriebenen Garagenanlage um einen Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handelt (so noch Fickert/Fieseler).

Nach aktueller Rechtslage ist davon auszugehen, dass auch ein gewerblich betriebenes Parkgeschoss, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu werten ist. Die Planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung.

Selbst wenn nach der BauNVO im Baugebiet Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind (z.B. in einem WR) oder diese im Sinne einer Feingliederung nur ausnahmsweise zulässig sind (wie im vorliegenden Bebauungsplan EFM 123), sind diese nach Maßgabe des § 12 BauNVO zulässig.

Es handelt sich also einerseits um die Nachnutzung einer innerstädtischen Brache. Andererseits ist an fast gleicher Stelle ein ca. 8,00 m höheres Parkhaus bereits heute schon zulässig.

Die Stellplätze im Quartiersinneren, die zum großen Teil durch Besucher aber auch teilweise durch Bewohner und Angestellte der Geschäftshäuser und Arztpraxen und durch Gewerbetreibende im direkten Umfeld benutzt werden, sollen in diesem Parkhaus konzentriert werden. Dazu wird neben dem Kurzzeitparken auch ein festvermieteter Anteil von Stellplätzen umgesetzt. Somit kann durch die Errichtung des Parkhauses der öffentliche Raum neu geordnet werden durch den Rückbau einer Vielzahl vorhandener offener Stellplätze und entsprechender Begrünung dieser entlang der öffentlichen Straße.

Stellungnahme:

Punkt 2

Außerdem unterstützen wir den Vorschlag der Spiegelung und Versetzung des Treppenhauses.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Abstand zur Straße wurde auf 4,00 m verbreitert. Eine Spiegelung war deshalb nicht erforderlich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 2
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
mit Schreiben vom	22.04.13	

Stellungnahme:

Punkt 1

Profilbreite der Reglermauerstraße und Abstand des Parkhauses von der Straße

Da die verfügbare Profilbreite der Reglerstraße für den erwartungsgemäß intensivierten Fußgänger-, Radfahr- und Autoverkehr knapp bemessen ist, wird angeregt, den Abstand des Parkhauses von der Reglerstraße gegenüber der aktuellen Planung zu vergrößern. So würde einer zukünftigen angemessen breiteren Straßenprofilbreite kein Bauwerksteil des Parkhauses im Wege stehen.

Ein von ca. 2 auf ca. 4 m, das heißt um ca. 2 m vergrößerter Abstand von der Straße lässt sich durch Spiegelung und Versetzung des Treppenhauses an der Straße in Richtung Süden erzielen (vgl. Anlage 2). Hierdurch wird auch der Blickkontakt zwischen ausfahrenden Fahrern und Verkehrsteilnehmern von Süden maßgeblich verbessert und sicherer.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Abstand zur Straße wurde auf 4,00 m verbreitert. Eine Spiegelung war deshalb nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Punkt 2

Bebauungsplanareal, Gesamtstellplatzzahl an der Reglermauer, Durchsetzbarkeit der Vorgaben

Die Verlagerung von ebenerdigen Stellplätzen am Ende der Reglermauerstraße in das Parkhaus wird als SOLL-ABSICHT bezeichnet. Es werden bereits jetzt erhebliche Zweifel und Bedenken angemeldet, ob insbesondere seitens der Eigentümer der ebenerdigen Stellplätze das genannte Ziel ernsthaft gewollt und durchgeführt wird. Im Endeffekt handelt es sich bei dem Vorhaben möglicherweise nur um eine massive Erhöhung der Gesamtstellplatzzahl an der Reglermauer einschließlich der ebenerdigen Stellplätze. Der Unterzeichner ist kein Fachmann in Bezug auf das öffentliche Bauplanungsrecht; es stellt sich jedoch die Frage, inwieweit sich durch die unterschiedlichen Bauplanungsgebiete überhaupt Vorgaben (hier das ersatzlose Versetzen von Stellplätzen von einem Grundstück zu einem anderen) rechtlich durchsetzen lassen.

Der Antragsteller bittet die Stadt rechtlich zu prüfen, ob das Planungsgebiet so gewählt ist, dass das ersatzlose Versetzen der Stellplätze öffentlich- und privatrechtlich abgesichert ist. Sollte das nicht der Fall sein, müsste ggf. das Planungsareal den gesamten Bereich der Reglermauer umfassen und geändert werden.

Auch bittet der Antragsteller die Stadt zu prüfen, ob es öffentlichrechtlich möglich ist, die missverständliche Sollvorgaben des Beschlusses für den Austausch der Stellplätze in eine für die Grundstückseigentümer rechtlich eindeutige Vorgabe umzuformulieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem städtebaulichen Vertrag über die Freiraumgestaltung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Anger 11 aus dem Jahr 2006 war die Eintragung einer Baulast auf dem Grundstück für 70 Stellplätze als Zwischenlösung vorgesehen und auf 10 Jahre befristet. Diese Stellplätze sollen nunmehr per Baulast im neu zu errichtenden Parkhaus gesichert werden. Das rückwärtige Grundstück Anger 11 kann zukünftig bebauungsplankonform genutzt werden. Da die Errichtung von Besucherstellplätzen ausgeschlossen ist, ist die Nutzung gerade für hochfrequentiertes Kurzzeitparken baurechtlich nicht mehr zulässig. Insofern sind die geäußerten Bedenken unbegründet.

Darüber hinaus liegt es auch im Interesse der Stadt, die heute vorhandenen unbewirtschafteten Stellplätze auf den teilweise unbefestigten Flächen als einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und gleichzeitig damit auch einen wirtschaftlichen Parkhausbetrieb zu ermöglichen. Mit dem Durchführungsvertrag wird auch der Rückbau dieser ca. 40 Stellplätze geregelt werden.

Weitere heute vorhandene ca. 60 Stellflächen befinden sich unmittelbar auf dem Grundstück des geplanten Parkhauses und werden somit zwangsläufig in das Parkhaus integriert. In der Summe dieser Entwicklungen ist die durch den Parkhausbau zu erwartende Verkehrszunahme im Bereich der Reglermauer als marginal einzuschätzen.

Im Übrigen besteht bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für ein Gebäude in fast gleicher Lage mit einer maximalen Traufhöhe von 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 19,00 m. Nach der neueren Rechtsprechung und Kommentierung ist spätestens mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 die Rechtsauffassung aufgegeben worden, nach der es sich bei einer gewerblich betriebenen Garagenanlage um einen Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handelt (so noch Fickert/Fieseler).

Nach aktueller Rechtslage ist davon auszugehen, dass auch ein gewerblich betriebenes Parkgeschoss, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu werten ist. Die Planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung.

Selbst wenn nach der BauNVO im Baugebiet Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind (z.B. in einem WR) oder diese im Sinne einer Feingliederung nur ausnahmsweise zulässig sind (wie im vorliegenden Bebauungsplan EFM 123), sind diese nach Maßgabe des § 12 BauNVO zulässig.

Es handelt sich also einerseits um die Nachnutzung einer innerstädtischen Brache. Andererseits ist an fast gleicher Stelle ein ca. 8,00 m höheres Parkhaus bereits heute schon zulässig.

Die Stellplätze im Quartiersinneren, die zum großen Teil durch Besucher aber auch teilweise durch Bewohner und Angestellte der Geschäftshäuser und Arztpraxen und durch Gewerbetreibende im direkten Umfeld benutzt werden, sollen in diesem Parkhaus konzentriert werden. Dazu wird neben dem Kurzzeitparken auch ein festvermieteter Anteil von Stellplätzen umgesetzt. Somit kann durch die Errichtung des Parkhauses der öffentliche Raum neu geordnet

Abwägung zum Bebauungsplan ALT580

werden durch den Rückbau einer Vielzahl vorhandener offener Stellplätze und entsprechender Begrünung dieser entlang der öffentlichen Straße.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 1
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	18.02.2015	

Stellungnahme:

Untere Bauaufsichtsbehörde

Textliche Festsetzung 12.1 Herstellung von Stellplätzen im MK 2

Im Sinne einer eindeutigen Umsetzung der Stellplatzforderungen sollte die Formulierung entsprechend folgendem Vorschlag korrigiert werden:

Im MK 2 ist die Herstellung von Stellplätzen nur für die notwendige Anzahl im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO, vermindert um den für Besucher vorzusehenden Anteil, zulässig. Ausgenommen von der Verminderung sind Stellplätze für Wohnungen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der sachliche Geltungsbereich der Festsetzung ist eindeutig formuliert.

Stellungnahme:

Abteilung Denkmalpflege/Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes wurden ausreichend berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 2
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	12.02.2015	

Stellungnahme:

Die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Naturschutzbehörde, die untere Abfallbehörde, die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde stimmen dem o. g. Entwurf zu.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 3
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	11.02.2015	

Stellungnahme:

Punkt 1

Wir gehen davon aus, dass in die Festsetzung der Verkehrsfläche (hier besonders die Wendeanlage) die Straßenplanung eingeflossen ist und die Einordnung der Wendeanlage einschließlich der notwendigen Freihaltezonen (Bemessungsfahrzeug, Wenderadius, Schleppkurve u.a.) auf dieser Fläche möglich ist.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Einordnung der Wendeanlage einschließlich der notwendigen Freihaltezonen (Bemessungsfahrzeug, Wenderadius, Schleppkurve u.a.) ist auf der im Bebauungsplan als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Fläche möglich.

Stellungnahme:

Punkt 2

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist der in der Erarbeitung befindliche Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Erfurt abzuschließen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird der in der Erarbeitung befindliche Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Erfurt abgeschlossen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 4
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz Abt. Gefahrenvorbeugung	
mit Schreiben vom	22.01.2015	

Stellungnahme:

Punkt 1

keine Bedenken

Hinweise Nr. 1 bis 4 zu brandschutztechnischen Maßnahmen

Abwägung

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

Begründung

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

Im Vollzug der Satzung werden die Vorgaben der Feuerwehr beachtet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 5
im Verfahren	Bebauungsplan ALT580 "Parkhaus Reglermauer"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	07.01.15	

keine Einwände