

Bebauungsplan ALT 614

"Am Hügel"

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.04.2017

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 BauGB

B

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 07. März 2014 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 21.10.2013 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 21.10.2013.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung zum 1. Entwurf wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

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
B 1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	15.04.14	25.04.14			z. T.	z. T.
B 2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	26.03.14	01.04.14			X	
B 3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	07.04.14	11.04.14			X	
B 4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt,	24.03.14	28.03.14			X	
B 5	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	03.04.14	09.04.14		X		
B 6	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99984 Erfurt	22.04.14	25.04.14		X		
B 7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Fernwärmenetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	27.01.11 26.03.14	14.02.11 10.04.14			X	
B 8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.01.11 19.03.14	14.02.11 10.04.14			X	
B 9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	09.02.11 02.04.14	14.02.11 10.04.14			X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung- nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	keine Einwände oder Hinweise
						wurden be- rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B 10	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.02.11 01.04.14	14.02.11 10.04.14			X	
B 11	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.03.14	24.03.14			X	
B 12	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	17.04.14	22.04.14		X		
B 13	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	01.04.14	04.04.14		X		
B 14	Landesamt für Bau und Verkehr 99085 Erfurt, Hallesche Straße 15	24.03.14	27.03.14		X		
B 15	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	12.03.14	20.03.14		X		
B 16	Amt für Landentwicklung und Flurneu- ordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha,	14.04.14	16.04.14		X		
B 17	Thüringer Landesamt für Verbraucher- schutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	18.03.14	21.03.14		X		
B 18	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	08.04.14	10.04.14		X		
B 19	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	07.04.14	08.04.14		X		
B 20	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B 21	Deutsche Telekom AG T- Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B 22	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B 23	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B 24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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

N

Die Beteiligung nach § 45 ThürNatG sowie die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 07. März 2014 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 21.10.2013 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 21.10.2013.

Die Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG aus der Beteiligung zum 1. Entwurf wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

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
N 1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.03.14	19.03.14		X		
N 2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	10.04.14	10.04.14		X		
N 3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	17.03.14	18.03.14		X		
N 4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	17.04.14	28.04.14		X		
N 5	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	14.04.14	15.04.14			z. T.	z. T.
N 6	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	26.03.14	27.03.14		X		
N 7	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					
N 8	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N 9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N 10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 17.03.2014 bis 17.04.2014 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 21.10.2013 durchgeführt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung zum 1. Entwurf wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö 1	05.03.14	14.03.14			z. T.	z. T.
Ö 2	08.04.14	11.04.14			z. T.	z. T.
Ö 3	11.04.14	14.04.14			z. T.	z. T.
Ö 4	14.04.14	15.04.14			X	
Ö 5	15.04.14	16.04.14			z. T.	z. T.
Ö 6	15.04.14	16.04.14			z. T.	z. T.
Ö 7	16.04.14	17.04.14			z. T.	z. T.
Ö 8	17.04.14	22.04.14			z. T.	z. T.
Ö 9	17.04.14	23.04.14			z. T.	z. T.
Ö 10	17.04.14	22.04.14			z. T.	z. T.
Ö 11	17.04.14	17.04.14			z. T.	z. T.
Ö 12	17.04.14	17.04.14				X
Ö 13	12.05.14	15.05.14			z. T.	z. T.

"X" = 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 und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte durch Schreiben vom 07. März 2014 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 21.10.2013 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 21.10.2013.

Die Stellungnahmen der Ämter der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde, aus der Beteiligung zum 1. Entwurf sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I 1a I 1b	Tiefbau- und Verkehrsamt	25.07.13 17.04.14	25.07.13 29.04.14			z. T.	z. T.
I 2	Umwelt- und Naturschutzamt	22.04.14	29.04.14			z. T.	z. T.
I 3	Amt für Soziales und Gesundheit	17.03.14	18.03.14		X		
I 4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	24.03.14	11.04.14			X	
I 5	Bauamt	09.04.14	11.04.14			X	

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 1
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 99423 Weimar, Weimarplatz 4	
mit Schreiben vom	15.04.14	

Punkt 1

Belange der Raumordnung und Landesplanung:

- *Die mit dem Bebauungsplan ALT 614 „Am Hügel“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines teilweise brachgefallenen bzw. untergenutztem Areals im innerörtlichen Stadtgebiet entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, vgl. Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Landesentwicklungsplan 2004; G 3.1.4; Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm 2025; G 2.4.1 und G 2.4.2 sowie Regionalplan Mittelthüringen G 2-1, G 2-2, G 2-3.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

In der Begründung des Bebauungsplanes wird Punkt "1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung" entsprechend ergänzt.

Punkt 2

Flächennutzungsplanung:

- *Hinsichtlich den gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2006 abweichenden Nutzungsfestsetzungen wird davon ausgegangen, dass diese die veränderten Bedarfserfordernisse entsprechend reflektieren.*
- *Da der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt bereits vor 10 Jahren aufgestellt wurde sollte eine Fortschreibung auch aufgrund der zwischenzeitlich erstellten neuen Bedarfsprognosen und Konzepten (u. a. Wohnungsbedarfsprognose, Einzelhandelskonzept) in Erwägung gezogen werden.*
- *Die Aussagen in der Begründung, S. 7 zur Erforderlichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden bestätigt.*
- *Folgendes Verfahren wird für die Berichtigung 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 der Flächennutzungsplan berichtigt werden soll. Dazu sollte in der Begründung zum Bebauungsplan zeichnerisch (durch entsprechende Planausschnitte) gegenüber gestellt werden, wie der Bereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit dargestellt ist und wie er an den o. g. Bebauungsplan angepasst werden 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- Ausschnitts ist auszufertigen (Identitätsnachweis) und zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan bekannt zu machen sowie zur Einsicht bereit zu halten. (Alternativ kann die Planurkunde zum Flächennutzungsplan auch komplett neu hergestellt und der gesamte Flächennutzungsplan in seiner berichtigten Fassung gem. § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht werden.)*
- *Dem Thüringer Landesverwaltungsamt sollte nach der Bekanntmachung des berichtigten Flächennutzungsplans eine ausgefertigte Berichtigung als Information zugesandt werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit der Drucksache zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans lässt sich die Verwaltung beauftragen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Drucksache zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird die Flächennutzungsplan-Berichtigung ALT614 "Am Hügel" gebilligt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekanntgemacht.

Punkt 3

Belange des Immissionsschutzes:

- *Für das Plangebiet wurden in der „Schalltechnischen Untersuchung Parkhaus (Machbarkeitsstudie)“ des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung mehrere Varianten untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass bei allen untersuchten Varianten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden.*
- *Im Punkt 6 „Lärminderungsmaßnahmen“ wird dargestellt, dass bei entsprechender Ausgestaltung der schallharten Betonwände im Parkhaus mit schallabsorbierenden Materialien und einer teilweise Schließung von offenen Fassaden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.*
- *Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet müssen auf Grundlage einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher, gemäß der gewählten Planungsvariante, eingehalten werden. Dabei sind auch die Verkehrsrgeräusche auf den öffentlichen Straßen mit zu berücksichtigen, um notwendige Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung zu ermitteln und umsetzen zu können.*
- *Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind festzusetzen bzw. der Maßnahmenvollzug ist vor dem Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Schalltechnische Untersuchung (Stand 24.01.2017) beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen. Die Verkehrsrgeräusche auf den öffentlichen Straßen sind in diese Untersuchung eingeflossen. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Die Ergebnisse waren Grundlage der überarbeiteten schalltechnischen Berechnungen.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
 - An den Süd- und Ostfassaden der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).

Punkt 4

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:

Punkt 4.1

- *Die Formulierung in der textlichen Festsetzung 2.2 zur Regelung des unteren Bezugspunktes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sollte nochmals überprüft werden. Die Aussage, „gemessen wird in der Wandmitte ...“ ist zumindest missverständlich, da sich die zulässige Gebäudehöhe nicht von der Geländeoberkante in der Wandmitte, ergeben soll (vgl. auch Begründung, S. 17). (Ggf. kommt - auch zur rechtseindeutigen Regelung des unteren Bezugspunktes bei Eckgrundstücken - folgende Formulierung in Betracht: „Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, die der Gebäudemitte am nächsten liegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)“)*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung 2.2 wird zur rechtseindeutigen Regelung des unteren Bezugspunktes bei Eckgrundstücken entsprechend ergänzt.

Punkt 4.2

- *In der textlichen Festsetzung 2.4 ist ergänzend der Umfang der Ausnahmeregelung anzugeben, damit im Vollzug § 31 Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommen kann.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung zur ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Oberkante Gebäude für untergeordnete Gebäudeteile im WA und MI wird gestrichen. Der Ausnahmeverbehalt entfällt, da der Umfang der Ausnahmeregelung nicht festgesetzt werden kann. Für das Parkhaus liegt derzeit kein konkretes Projekt vor. Für den Fall dass die Oberkante Gebäude im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" mit betriebsbedingten Aufbauten, wie z.B. wie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung überschritten werden muss, ist eine Befreiung zu beantragen.

Punkt 4.3:

- *In den textlichen Festsetzungen 9.1 und 9.2 kann aus Gründen des Verhältnismäßigkeits- und Gleichheitsgrundsatzes nicht auf die nicht über- bzw. unterbauten Grundstücksflächen abgehoben werden. Es ist nicht plausibel, warum die Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück maximal bzw. vollständig unter- bzw. überbaut haben, besser gestellt werden sollen, wie andere, die hinter dem Maximalmöglichen zurückbleiben. Im Hinblick darauf, dass ein Großteil des Sondergebietes und das gesamte Mischgebiet als überbaubare Fläche festgesetzt wurden, kann hier auch nicht auf die nicht überbaubare Fläche abgestellt werden. Daher empfehlen wir als Bezugsfläche für die Regelung zur Begrünung und Anpflanzung das gesamte Baugrundstück zu wählen und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bzw. den Anteil der zu begrünenden Fläche entsprechend festzusetzen. (Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass zwischen der Begründung, Pkt. 2.9 und der Festsetzung 9.2 ein Widerspruch vorliegt: nach der Festsetzung ist je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche und nach der Begründung je angefangener 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen (obwohl eine solche im Mischgebiet gar nicht festgesetzt wurde).)*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung Nr. 9.2 (Stand 2. Entwurf), dass je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16- 18 cm zu pflanzen sind, gilt für die Mischgebiete MI 1b und MI 2b. Der Begrünungsanteil bzw. die Anzahl der Baumpflanzungen bezieht sich auf die nicht überbauten Flächen, da in diesen Baugebieten keine bzw. ein sehr geringer Anteil nicht überbaubarer Flächen festgesetzt wird, jedoch aufgrund der festgesetzten GRZ ein Anteil des jeweiligen Baugrundstückes zur Bebauung nicht zur Verfügung stehen wird. Die Anzahl der Bäume ist damit für jeglichen Fall der Bebauung eindeutig definiert. Von einem höheren Begrünungsanteil kann aufgrund der Zulässigkeit der Ausschöpfung der GRZ nicht ausgegangen werden.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 9.3 sind im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" insgesamt 3 schmalkronige Laubbäume zu pflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 150m² nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte können darauf angerechnet werden.

Die Erläuterung in der Begründung Punkt 2.9 wird dementsprechend angepasst.

Punkt 4.4

- *In der Örtlichen Bauvorschrift 11.1 ist zu verdeutlichen, welche Anforderungen sich aus der Festsetzung zum „optisch flächigen Raumabschluss“ ergeben sollen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung 11.1 wird folgendermaßen ergänzt: "Die Fassaden sind mit Wandflächen, Lamellen, Gitter oder ähnlichen Elementen zu schließen."

Punkt 4.5

- *Die Festsetzung des Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB ist zu überprüfen. Wir empfehlen in den Geltungsbereich den derzeit als Verkehrsfläche genutzten Bereich „Am Hügel“ / „Huttenstraße“, der infolge der beabsichtigten Umgestaltung den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden bebauten Flächen der Wohnungsbaugenossenschaft zugeschlagen werden sollen, mit einzubeziehen (vgl. Begründung, S. 20 und 28). Die wegfallenden Verkehrsflächen sollten entsprechend ihrer neu geplanten Nutzung festgesetzt werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die derzeit als Verkehrsfläche genutzten Bereiche „Am Hügel“ / „Huttenstraße“ werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, es wird für diese Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.

Punkt 4.6

- *In der Begründung Pkt. 2.1.1 ist ergänzend zu erläutern, warum hier davon ausgegangen wird, dass die Zweckbestimmung des Mischgebietes, das nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, gewahrt bleibt, obwohl sonstige Gewerbebetriebe hier nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die Begründung Pkt. 2.1.1 wurde folgendermaßen ergänzt:

- Aufgrund der Nähe des Mischgebietes zu den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen. Durch eine Einzelfallprüfung soll die Verträglichkeit der sonstigen Gewerbebetriebe mit den Wohnnutzungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden. Trotz der erforderlichen Einzelfallprüfungen der Verträglichkeit der sonstigen Gewerbebetriebe mit den Wohnnutzungen bleibt sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Durchmischung in dem Mischgebiet grundsätzlich möglich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt.

Punkt 4.7

- *Die Aussage in der Begründung, Pkt. 2.4 zur im Sondergebiet geltenden Abstandsfläche ist zu überarbeiten. Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 beträgt die Abstandsflächentiefe in Sondergebieten nur dann 0,2 H, wenn dessen Nutzung mit einem Gewerbe- oder Industriegebiet vergleichbar ist. Dies ist bei der Festsetzung eines kleinen Sondergebietes, das der Realisierung eines Parkhauses inmitten der Altstadt dient, nicht der Fall. Insbesondere hinsichtlich des Drittschutzcharakters des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechtes ist nicht davon auszugehen, dass das an eine Wohn- und Mischnutzung angrenzende Sondergebiet „Parkhaus“ der Nutzung eines Gewerbe- oder Industriegebietes entspricht.*
Soweit nicht unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange ergänzende Festsetzungen eines verringerten Maßes der Abstandsflächentiefe nach § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Betracht kommen, kann die überbaubare Fläche im westlichen Sondergebiet im Vollzug ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die Baugrenze wurde um 1,8 m in östliche Richtung verschoben, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche für das Baufeld des Parkhauses reduziert. Die Aussage in der Begründung, Pkt. 2.4 zur im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" geltenden Abstandsfläche wurde folgendermaßen überarbeitet:

- Der Abstand der Baugrenze zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebauungsabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer Bebauung mit der festgesetzten Mindesthöhe von Oberkante Gebäude 12m erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14m wären danach 5,6 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich.
- Da unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange die Festsetzung eines verringerten Maßes der Abstandsflächentiefe nach § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht in Betracht kommt, kann die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" im Vollzug bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe für die Oberkante Gebäude von 14m ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

Punkt 4.8

- *Die Angabe der Rechtsgrundlage zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist zu aktualisieren.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Rechtsgrundlagen werden insgesamt aktualisiert, dies schließt auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ein.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 2
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	26.03.14	

Punkt 1

Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort in der Erfurter Innenstadt durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen und mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit gekennzeichnet ist. Die quartären Lockergesteine werden von den triassischen Festgesteinen des Unteren bzw. Mittleren Keupers unterlagert.

Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Die inhomogenen Lockergesteine als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Ausgehend von der Lage in unmittelbarer Gewässernähe ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen.

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.

Der Hinweis wird in die Begründung unter Punkt 1.5.4.2 Altlasten/ Boden aufgenommen.

Punkt 2

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

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.

Der Hinweis wird auf die Planzeichnung unter Teil C, Punkt 5 und in die Begründung Punkt 3 "Hinweise" aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 3
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	07.04.14	

Punkt 1

Durch das o. g. Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume- Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, abgesehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt,	
mit Schreiben vom	24.03.14	

Punkt 1:

- *Hinweis, dass immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zu verwenden ist,*
- *Es wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft, die Bestätigung ist separat einzuholen*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird beim Katasteramt eingeholt.

Punkt 2:

Bodenordnung:

- *Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht wird, ist das Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt zuständig.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung erforderlich. Die Anordnung des Baulandumlegungsverfahrens erfolgte mit der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes, dies ist in der Begründung des Bebauungsplanes erläutert.

Punkt 3:

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	03.04.14	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99984 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.04.14	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 7
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Fernwärmenetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.01.11 26.03.14	

Stellungnahmen vom 27.01.2011 und 26.03.2014

In den Stellungnahmen erfolgen Informationen zum Leitungsbestand, Hinweise zum Arbeiten im öffentlichen Bauraum, Einhaltung von Mindestabständen zum Leitungsbestand sowie zu den Abstimmungserfordernissen bei der Bauausführung.

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.

Unter Punkt 2.6.2 "Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan werden Aussagen zur Erschließung des Plangebietes mit Fernwärme getroffen. Darin wird ausgeführt, dass das Plangebiet im Fernwärmesatzungsgebiet liegt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeleitungen, die netztechnischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärme sind gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 8
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.01.11 19.03.14	

Stellungnahmen vom 31.01.11 und 19.03.2014

Punkt 1:

keine Einwände

Punkt 2:

- *Das Plangebiet ist gastechnisch erschlossen.*
- *Es werden Hinweise zu den vorhandenen Leitungssystemen, zum max. Betriebsdruck und ggf. im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Kostentragung im Rahmen von Netzerweiterungen gegeben.*
- *Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung zur Netzerweiterung im Vorhabenbereich sind nicht in Arbeit.*
- *Für das geplante Territorium gilt grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.*

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.

Unter Punkt 2.6.2 "Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Gas grundsätzlich möglich ist. Des Weiteren wird ausgeführt, dass das Plangebiet im Fernwärmesatzungsgebiet liegt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeleitungen.

Punkt 3:

Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte Weite) zu Gasleitungen zu gewährleisten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.4 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsfläche erforderlich wird. Somit wird auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 9
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.02.2011 02.04.2014	

Stellungnahmen vom 09.02.2011 und 02.04.2014

Punkt 1:

- *Informationen zum Leitungsbestand, Hinweise zum Arbeiten im öffentlichen Bauraum sowie zu den Abstimmungserfordernissen bei der Bauausführung.*
- *Verweis, dass sich auf den Grundstücken eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.*

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.

Unter Punkt 2.6.2 "Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Strom grundsätzlich möglich ist. Des Weiteren wird ausgeführt, dass die Leitungen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch innerhalb der festgesetzten Baufelder verlaufen. Zur Baufeldfreimachung sind ggf. Leitungen innerhalb der Baufelder umzuverlegen.

Punkt 2:

- *Die Mindestabstände den Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.4 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsfläche erforderlich wird. Somit kann die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet werden.

Stellungnahme vom 09.02.2011

Punkt 3:

- *Seitens der Sparte Fernmeldetechnik besteht Mitwirkungsbedarf in Form einer LWL -Kabellegung.*

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 des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Stellungnahme vom 02.04.2014

Punkt 4:

- *Im Zuge einer Entwicklung der brach liegenden Flächen ist eine stromtechnische Erschließung erforderlich. Diese kann auch über das betrachtete Gebiet ALT614 "Am Hügel" hinausgehen.*
- *Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.*

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 10
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.02.2011 01.04.2014	

Stellungnahmen vom 01.02.2011 und 01.04.2014

Punkt 1:

keine Einwände

Stellungnahme vom 01.02.2011

Punkt 2:

- *Informationen zum Leitungsbestand, Hinweise, dass aus der Veranlassung der ThüWa GmbH mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz. bestehen.*

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 des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3:

- *im Bereich des Flurstücks 140/3 befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 GG. Bei einer Bebauung auch dieses Flurstücks mit dem geplanten Park- und Bürohaus ist eine Umverlegung der Trinkwasserleitung erforderlich.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die o. g. Trinkwasserversorgungsleitung auf dem Flurstück 140/3 befindet sich außerhalb des Baufeldes für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus".

Stellungnahme vom 01.04.2014

Punkt 4:

- *Falls die Straßenfläche der Weidengasse erneuert wird, beabsichtigt die ThüWa GmbH vor dem Straßenneubau für die vorhandene Graugussleitung von 1875 eine neue Trinkwasserversorgungsleitung zu verlegen.*

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.

Punkt 5:

- *Bei den bestehenden Trinkwasserleitungen ist für die Trassenfreihaltung ein lichter Abstand von mind. 2,50 m zur Baumstammaußenkante einzuhalten.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.4 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsfläche erforderlich wird. Somit wird auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet.

Punkt 6:

- *Ein lichter Regelabstand zu Fundamenten und anderen Leitungen von mind. 1,00 m und zu Schachtbauwerken von mind. 0,80 m ist vorzusehen. Bei Leitungskreuzungen beträgt der Regelabstand mindestens 0,40 m.*
- *Borde der Straßenbegrenzung und Entwässerungsrinnen dürfen nicht über Trinkwasserleitungen eingeordnet werden.*

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 11
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.03.14	

Punkt 1: 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 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan werden keine Sackgassen und Stichstraßen geplant, da es sich bei der festgesetzten Bebauung um eine straßenbegleitende Bebauung handelt, ist die Anfahrbarkeit für die Abfallsammelfahrzeuge von den öffentlichen Verkehrsflächen aus gewährleistet.

Punkt 2: eingesetzte Fahrzeugtechnik

- *Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum grundhaften Ausbau von Straßen.*
- *Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die "Abfallsammlung" im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3: aktuelles Projekt „ALT 614“/ Holsystem

- *Anhand der Planungsunterlagen ist durch die Stadtwirtschaft GmbH 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).*
- *Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des o.g. Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung ohne Vorgartenbereiche ist die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der Standplätze auf den Grundstücken im Quartier nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfWS auf den vorhandenen Gehwegen der angrenzenden Straßen (Huttenstraße, Kronenburgasse, Am Hügel, Weidengasse) bereitgestellt.

Punkt 4: aktuelles Projekt „ALT 614“/ Bringsystem

- *Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer im Bringsystem*

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein zentraler Depotcontainerstandplatz für Glasverpackungen und Altpapier. Dieser liegt innerhalb des Baufeldes für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus". Vor Realisierung einer Bebauung auf der Fläche ist eine Verlagerung des Depotcontainerstandplatzes erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "ALT614" sind öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt, innerhalb derer ein neuer Standplatz für Depotcontainer geplant werden könnte. Die Verlagerung muss im Rahmen der Neuplanung für die Verkehrs- und Grünflächen erfolgen.

Punkt 5: aktuelles Projekt „ALT 614“/ Bauphase

- *Während der Bauphase ist die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.*

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 12
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.04.14	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 13
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.04.14	

Strom- oder Gasversorgungsanlagen des Netzbetreibers TEN Thüringen Energienetze GmbH sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Beeinflussung von Anlagen im angrenzenden Bereich kann nicht abgeleitet werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr 99085 Erfurt, Hallesche Straße 15 Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.03.14	

*Durch das Landesamt für Bau und Verkehr werden allein die Belange der Autobahnen wahrgenommen.
Belange der Autobahnen sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.*

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 15
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.03.14	

Keine Einwände seitens der Straßenbauverwaltung, da Straßen in deren Baulast nicht betroffen sind.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 16
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	14.04.14	

Keine Einwände

Im Vorhabensgebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/ oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig. Es ist auch nicht beabsichtigt, in absehbarer Zeit ein Verfahren neu einzuleiten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 17
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.03.14	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 18
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.04.14	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 19
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.04.14	

Keine Einwände

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 1
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.03.14	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 2
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3	
mit Schreiben vom	10.04.14	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 3
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	99998 Weinbergen / OT Seebach Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	17.03.14	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 4
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	17.04.14	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 5
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	14.04.14	

Punkt 1:

- *Durch das geplante Parkhaus ist punktuell ein wesentlich stärkeres Verkehrsaufkommen als bisher zu erwarten und damit eine drastische Zunahme der Luftverunreinigung sowie des Lärmes innerhalb des Bebauungsplangebietes, welches ohnehin schon durch hohe Feinstoffbelastung, Überwärmung und schlechte Durchlüftung gekennzeichnet ist. Als Alternative wird ein durchgrünter Parkplatz mit wasserdurchlässigen Belägen vorgeschlagen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Auf einem durchgrüntem ebenerdigen Parkplatz wären bei Inanspruchnahme der Flächen, die als Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und MI 2b festgesetzt sind, die Herstellung von maximal 100 Stellplätzen möglich. Unter Berücksichtigung der 79 Stellplätze, die bereits durch Baulast auf der Fläche gesichert sind, wären dann nur ca. 20 weitere Stellplätze auf der Fläche möglich. Dies würde weder den Bedarf der hinzukommenden Nutzungen, wie z.B. in dem festgesetzten WA, noch den Bedarf, der sich für Anwohner aus den bereits bebauten angrenzenden Gebieten ergibt, abdecken. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung des Parkhauses erforderlich.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
 - An den Süd- und Ostfassaden der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).
 - Entsprechend der Festsetzung 5.4. sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30 m² überschreitet. Des Weiteren sind entsprechend der Festsetzung 9.5. im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² in geeigneter Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Punkt 2:

- *Die vorhandene Ruderal- und Spontanvegetation sollte kartiert und mit in das Grünkonzept eingebunden werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Bei der örtlichen Begehung der Flächen durch die Untere Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass die im Planungsraum angesiedelten Pflanzen nicht zu den besonders / streng geschützten Arten zählen. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer Stadtreparatur und einer geordneten Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen in der Innenstadt tritt der Erhalt naturnaher Grünflächen gegenüber den städtebaulichen Zielen zurück. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" sind 23 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und 2 Bäume in der öffentlichen Grünfläche zur Neupflanzung festgesetzt.

Punkt 3:

- *Einer Wohnbebauung im beschriebenen nördlichen und südlichen Bereich kann partiell zugestimmt werden. Der vorhandene Baumbestand sollte dabei erhalten werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans werden 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die im Bereich der geplanten Wohnbebauung befindlichen Bäume stehen überwiegend unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 der Baumschutzsatzung ist die Fällung von geschützten Bäumen zulässig, wenn baurechtlich zulässige Nutzungen ohne Fällung nicht bzw. unter wesentlichen Beschränkungen erfolgen können und die Fällung ökologisch ausgleichbar ist.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 9.4 und der zeichnerischen Festsetzung wird innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Pflanzung von insgesamt 25 Bäumen festgesetzt. Es sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu verwenden.

Punkt 4:

- *Da durch das Vorhaben geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sowie europäische Vogelarten des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG und potenziell betroffen sein könnten, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) erforderlich.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die untere Naturschutzbehörde erfolgte eine Abschätzung der betroffenen geschützten Arten auf Grundlage der Listen zu planungsrelevanten Arten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie. Es wurde festgestellt, dass die Lebensräume der herausgearbeiteten relevanten besonders / streng geschützten Tierarten im Bereich der im Planungsraum befindlichen Gehölze erwartet werden. Die Fällung der Gehölze stellt eine wesentliche Voraussetzung der Umsetzbarkeit des jeweiligen Bauvorhabens dar.

Die im Planungsraum erwarteten Brutvögel im Bereich der Baum-/ Strauchflächen zählen zu den besonders geschützten europäischen Vogelarten gemäß EG-Vogelschutzrichtlinie. Der lokale Erhaltungszustand der Population wird für die erwarteten Arten als gut bis sehr gut eingestuft. Auf Grund des Vorhandenseins weiterer Gehölzflächen im Umfeld des Bauprojektes sowie der langfristigen Pflanzung der gemäß ALT 614 geplanten Laubbäume werden durch die Umsetzung der Bauvorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Vogelpopulation prognostiziert. Die Verbote des §44 BNatSchG können durch zeitliche Beschränkungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren vermieden werden.

Die im Planungsraum erwarteten spaltenbesiedelnden Fledermausarten im Bereich der Altbaumbestände zählen zu den streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH- Richtlinie. Der lokale Erhaltungszustand wird für die Arten als z. T. als günstig, z. T. als unzureichend eingestuft. Eine Besiedelung von Baumrissen durch Fledermäuse ist insbesondere für die zu fällenden Pappelbestände zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Fledermauspopulationen durch direkten Lebensraumverlust (Fällung) sind durch eine gutachterliche Begleitung der Fällung sowie ggf. die Bereitstellung von Ausweichquartieren vermeidbar. Die Störungs-/ Tötungsverbote des §44 BNatSchG können durch zeitliche Beschränkungen der Baumfällungen vermieden werden.

Geschützte höhere Pflanzen wurden im Planungsraum nicht festgestellt.

Punkt 5:

- *Die Baumaßnahme sieht u. a. die Fällung von insgesamt 27 Bäumen vor, u. a. einer stadtbildprägenden markanten Säulenpappel, des Weiteren einer alten Weide. Bei der Weide wird bemerkt „Stamm auseinandergebrochen, Brandschäden“ beschrieben, was aber bei alten Kopfweiden durchaus normal erscheint. Bei einer Begehung am 11.04.2014 erfolgte starker Blattaustrieb an den Kronenästen. Der Baum weist also noch Vitalität auf und kann daher nicht als abgängig beschrieben werden. Diese Bäume sollten unbedingt erhalten bleiben.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Gemäß Begehung der Fläche mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Garten- und Friedhofsamt am 16.09.13 sind sowohl die Säulenpappel als auch die Weide auf Grund ihrer Vitalität lediglich mittelfristig zu erhalten. Da der Bebauungsplan eine langfristige städtebauliche Neuordnung vorsieht ist

die Formulierung eines Erhaltungsgebotes für die benannten Bäume nicht angezeigt. Auf Grund des ortsbildprägenden Charakters wurden als Kompensation für den Entfall der Gehölze Maßnahmen zur Fassaden-/ Dachbegrünung im Bereich des Parkhauses vorgesehen.

Punkt 6:

- *Der Ausgleich durch 32 Ersatzbäume erscheint zu wenig. Die Bäume brauchen einen Entwicklungszeitraum von ca. mindestens 15 Jahren, um eine angemessene Ausgleichsfunktion zu erfüllen. Wir fordern für verlorengegangene Bäume einen Ausgleich von mindestens 1 : 2 durch gleichartige standortgerechte Laubbäume.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

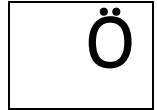
Begründung:

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan ALT614 um einen Bebauungsplan nach §13a BauGB. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein, somit erfolgte keine Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung zum Tragen. Der Ersatz für die geplanten Baumfällungen richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt und wird zum Zeitpunkt der Fällung endgültig bestimmt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 6
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.03.14	

keine Einwände

2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 1
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	05.03.2014	

Punkt 1

- *Mitten in einem Wohngebiet mit fünfgeschossigen Wohnhäusern soll ein Parkhaus mit 4 Etagen für mindestens 500 Fahrzeuge errichtet werden,*
- *Lärm- und Geruchsbelästigung durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge,*
- *Im Westen grenzt an das geplante Bebauungsgebiet ein Gebäude mit 4 Etagen. Im unteren Stockwerk befindet sich ein Einkaufsmarkt, in den Stockwerken darüber sind Wohnungen. Den Bewohnern dieser Wohnungen wird das Parkhaus in einem Abstand von höchstens 10m vor die Nase gesetzt.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist, dementsprechend wird die maximal zulässige Anzahl von Stellplätzen gegenüber dem 1. Entwurf auf 400 Stellplätze reduziert. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
 - An den Süd- und Ostfassaden der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).
 - Die entsprechend Thüringer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden mit der Planung eingehalten.

Punkt 2

- *Die Parkplatzsituation am Huttenplatz ist unbefriedigend, es gibt zuwenig reservierte Stellplätze für die Fahrzeuge der Anwohner. Hinzu kommen noch die Fahrzeuge der Pendler, u. a. Schüler der Andreas-Gordon-Schule. Es werden alle verfügbaren Flächen genutzt, auch die „Brachflächen“ und der Fahrbahnrand. Sollte der Bebauungsplan wie geplant realisiert werden, fallen diese „wilden“ Stellplätze weg.*
- *Eine Verbesserung der Parkplatzsituation am Huttenplatz wäre wünschenswert. Die Lösung kann aber nicht ein Parkhaus mit solchen Dimensionen sein, Vorschlag:*
- *Ermittlung des Bedarfs an Stellflächen für die Fahrzeuge der Anwohner*
- *Ausbau der „Brachflächen“ zu regulären Parkplätzen oder alternativ Bau eines Parkdecks mit ausreichend Stellplätzen für die Fahrzeuge der Anwohner zu annehmbaren finanziellen Bedingungen sowie einer begrenzten Anzahl für Pendler*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, dass tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert. Folgende Parkflächen stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen	36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen	34 Stellplätze
- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	304 Stellplätze

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

-	Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
-	Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
-	SUMME	146 Stellplätze
	Differenz	158 Stellplätze

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

-	Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
-	abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
-	ERGEBNIS	171 bis 321 Stellplätze
-	Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
	zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand	13 bis 163 Stellplätze

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

Punkt 3

- *Bau eines Parkhauses auf der zur Zeit als Parkplatz genutzten Fläche am Juri-Gagarin-Ring*

Abwägung:

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

Begründung:

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet.

Hinweis:

Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 2
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	08.04.2014	

Punkt 1:

- *Es ist zu begrüßen, dass die Parkplatzsituation und die allgemeine Ansicht im Wohngebiet „Am Hügel“ verbessert werden soll. Ein öffentliches Parkhaus mit bis zu 500 Parkplätzen mitten in einem Wohngebiet wird jedoch abgelehnt. Das „Tor zur Altstadt“ muss nicht mit einem Parkplatz von solchen Dimensionen „verziert“ werden. Ein Parkhaus mit OK min 12m mit bis zu 500 Parkplätzen in einem Wohngebiet mit 5-geschossigen Wohnhäusern!*
- *Es unbestritten, dass die Parkplatzsituation in Teilen des Wohngebietes ungenügend ist. Es gibt zu wenige für die Fahrzeuge der Anlieger reservierte Stellplätze. Für die Bewohner der Häuser Am Hügel 16, 18, 20, 22, 24 und 26 (insgesamt 60 Wohnungen) gibt es 39 reservierte Stellplätze. Für die Bewohner der Häuser Waldenstraße 13, 15, 17 und 19 (insgesamt 40 Wohnungen) sind es weniger als 10 reservierte Stellplätze. Deshalb werden alle Möglichkeiten genutzt, die Fahrzeuge irgendwo in der Nähe abzustellen, d.h. am Fahrbahnrand und auf den „Brachflächen“. Hinzu kommen dann noch die Fahrzeuge der Pendler, u.a. Schüler der Andreas-Gordon-Schule.*
- *Da im Bebauungsplan auch die Bebauung der „Brachflächen“ vorgesehen ist, fallen diese als Stellflächen für die Fahrzeuge weg. Auch das Parken am Fahrbahnrand wird wohl nicht mehr möglich sein, um die Zu- und Abfahrt zum geplanten Parkhaus sicherzustellen.*
- *Um die Parkplatzsituation und auch die allgemeine Ansicht des Wohngebietes zu verbessern, sollten die „Brachflächen“ zu regulären Parkplätzen ausgebaut werden oder alternativ ein deutlich kleineres Parkhaus (max. 250 Stellplätze) und vorrangig für die Anwohner und im begrenzten Umfang für Pendler gebaut werden.*
- *Im Parkhaus sollten dann genügend Stellflächen für die Fahrzeuge der Anwohner reserviert werden. In diesem Fall sollten Kosten für die Stellflächen im Freien und im Parkhaus für die Anwohner gleich sein, um die Anwohner, die erst am späten Nachmittag oder abends nach Hause kommen und die dann ihr Fahrzeug im Parkhaus abstellen müssen, finanziell nicht zu benachteiligen.*
- *Noch ein Hinweis: Da die modernen Fahrzeuge meist breiter als 2 Meter sind (SUVs, Mini-Vans), sollte die Stellflächen ausreichend breit sein. Stellflächen mit 2,50 Meter sind zu schmal.*

Zusammenfassend unser Vorschlag:

- *Ermittlung des Bedarfs an Stellflächen für die Fahrzeuge der Anwohner.*
- *Ausbau der „Brachflächen“ zu regulären Parkplätzen oder alternativ Bau eines Parkhauses mit ausreichend Stellflächen für die Fahrzeuge der Anwohner zu annehmbaren finanziellen Bedingungen sowie für ein begrenzte Anzahl für Pendler.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, dass tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert. Folgende Parkflächen stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen	36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen	34 Stellplätze
- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	304 Stellplätze

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	146 Stellplätze
Differenz	158 Stellplätze

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- ERGEBNIS	171 bis 321 Stellplätze
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand	13 bis 163 Stellplätze

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans wird die Fläche, auf der das Parkhaus errichtet werden kann (Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus") gegenüber dem 1. Entwurf reduziert. Im südlichen Teil wird angrenzend an das Mischgebiet MI 2a ein Mischgebiet MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m und die maximal zulässige Stellplatzzahl von 500 auf 400 Stellplätze reduziert.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu möglichen künftigen Preisgestaltungen.

Punkt 2:

- *Es sind zwar ein lärmarmen Straßenbelag als auch lärmdämmende Wände vorgesehen. Der Lärm und die Abgase der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge lassen sich aber nicht vermeiden. Wie soll das Parkhaus belüftet werden, wenn lärmdämmende Wände vorgesehen sind?*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Der Bauherr für das Parkhaus muss die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Lärmschutz einhalten, wie die Belüftung des Parkhauses gewährleistet wird, ist im Rahmen des hochbaulichen Projektes zu klären.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
 - An den Süd- und Ostfassaden der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).

Punkt 3:

- *Westlich an das geplante Parkhaus grenzt ein Wohngebäude. Den Bewohnern dieses Hauses wird in einem Abstand von höchstens 10 Metern das Parkhaus im wahrsten Sinne des Wortes vor die Nase gesetzt.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem zu errichtenden Parkhaus sind einzuhalten. Dies ergibt sich aus Folgendem:

- Der Abstand der Baugrenze für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebauungsabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesi-

chert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer Bebauung mit der festgesetzten Mindesthöhe von Oberkante Gebäude 12m erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H.

- Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14m wären danach 5,60 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe Oberkante Gebäude 14m kann die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" im Vollzug nicht voll ausgeschöpft werden.

Punkt 4

- *Ein alternativer Platz für ein öffentliches Parkhaus könnte die schon als öffentlicher Parkplatz genutzte Fläche am Juri-Gagarin-Ring gegenüber dem Haus der Sozialen Dienste sein.*

Abwägung:

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

Begründung:

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet.

Hinweis:

Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

Punkt 5

- *Mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Amtsblatt und der öffentlichen Auslegung im Bauinformationsbüro wird der Informationspflicht formal genügt. Wir würden uns aber eine aktive Einbeziehung der Anwohner wünschen, z.B. durch Vorstellung des Bebauungsplanes in einer öffentlichen Veranstaltung vor den Anwohnern, damit die Anwohner ihre Vorstellungen direkt vorbringen können.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Beteiligung und Mitwirkung der Bürger an dem Planungsprozess war in ausreichendem Maße gewährleistet. Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" und die Begründung wurden am 13.02.2014 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1511/12 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 4 am 07.03.2014 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 17. März 2014 bis 17. April 2014 zu jedermanns Einsicht im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Von Jedermann konnten Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder während der Öffnungszeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Ergänzend konnte die Planung in bestimmten Umfang zur Vorinformation auf der Internetplattform der Stadt Erfurt eingesehen werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 3
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	11.04.2014	

Punkt 1

- *Es wird darauf verwiesen, dass der Einwender seit seinem Umzug in die Johannesstr. 54 keinerlei Amtsblätter mehr erhält, er deshalb nur durch Zufall vom B- Plan „Am Hügel“ erfahren hat. Er weist daher auf die (für ihn) fehlende vorherige amtliche Bekanntmachung des BP ALT 614.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Beschluss zu Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde wie es entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Erfurt erforderlich ist, im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt gemacht. Unabhängig davon, ob der Einwender das Amtsblatt erhalten und gelesen hat, ist damit formell eine Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt. Dabei ist die abstrakte Möglichkeit ausreichend, dass er es hätte tun können. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Bürger das Amtsblatt erhält, für den Fall dass der Bürger das Amtsblatt nicht erhalten hat, muss er sich selbst um den Erhalt des Amtsblattes kümmern.

Außerhalb der gesetzlich geforderten Beteiligungsprozesse bestand des Weiteren die Möglichkeit, die Planung ergänzend zur Vorinformation auf der Internetplattform der Stadt Erfurt unter www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/beteiligung/formell/ oder in der Rubrik Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Startseite der Internetplattform einzusehen.

Punkt 2

- *Der Einwender erwartet eine grundsätzliche Klärung (mit Nachweis) zur Verteilung des Amtsblattes.*

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Hinweis:

- Das Schreiben wurde zur Klärung dieses Punktes an den für das Amtsblatt zuständigen Bereich der Stadtverwaltung gesendet von dort erhält der Einwender entsprechend Nachricht.
- Aus der Abteilung Logistik- Vertriebssteuerung der Zeitungsgruppe Thüringen, die für die Verteilung des Amtsblattes zuständig ist, wurde Folgendes mitgeteilt:
 - Der Austräger wurde befragt und er teilte mit, dass er von den Hausbewohnern angesprochen wurde, er sollte das Amtsblatt nicht in die Briefkästen stecken. Daraufhin hat er es immer in die Hausflurecke gelegt. Künftig wird dem Einwender das Amtsblatt in den Briefkasten gesteckt.

Punkt 3

- *Eine Neuordnung der städtebaulich falsch genutzten Fläche ist grundsätzlich zu begrüßen. Die vorgesehene Nutzung mit dem Schwerpunkt auf Verkehr widerspricht jedoch den festgestellten Missständen.*

- *Für zusätzliche Flächen für den „ruhenden“ Verkehr sind die Brachflächen zwischen Johannesstr. / Juri-Gagarin-Ring und Flutgraben (hinter dem von der BA genutzten Gebäude) mit direkter Anbindung von Johannesstr. bzw. Juri-Gagarin-Ring deutlich besser geeignet.*

Abwägung:

Der Hinweis zur Fläche am Juri-Gagarin-Ring betrifft keine Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und kann deshalb keinen Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet.

Hinweis:

Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

Punkt 4

- *Eine Entspannung des Parkplatzproblems kann auch durch eine unterirdische Tiefgarage in Zusammenhang mit der wünschenswerten allgemeinen Wohnbebauung erreicht werden. Die angezeigten Parkplatzansprüche einiger größerer Träger wurden erst in den letzten Jahren begründet.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Diese Variante wurde als Planungsalternative 2, Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit Wohn- Geschäftshäusern und die Einordnung der Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus, geprüft und in der Begründung des Bebauungsplans dazu unter Punkt 1.6.1.2 Folgendes erläutert:

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich. Im Zuge einer Wiederbebauung der Flächen wäre zudem der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Nutzungen zu decken. Eine Abdeckung dieses erheblichen Bedarfes in Tiefgaragen scheidet bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen aus.

Punkt 5

- *Wie wird der Erhalt des Anwohnerparkens nachhaltig gewährleistet?*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es bestehen keine Absichten Anwohnerparkgebiete in der Innenstadt aufzuheben. Mit dem Parkraumkonzept für die Innenstadt wurde eine Neuordnung der Bewohnerparkquartiere vorgeschlagen. Diese soll in den kommenden Jahren (2017/2018) realisiert werden. Die Bewohnerparkgebiete werden größer gefasst und eindeutige Parkregelungen beschildert. Die Bewohner haben dadurch die Möglichkeit in einem größeren Gebiet entsprechend mehr Stellplätze zu nutzen.

Punkt 6

- *Die Überschreitungen der GRZ (um bis zu 2/3) und der GFZ um das 2,5- fache gegenüber der BauNVO sind in keiner Weise gerechtfertigt und führen zum Gegenteil des angestrebten Ziels einer Aufwertung des Quartiers.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die BauGB-Novelle 2013 wurde die Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung erleichtert: Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans kann eine Überschreitung der Obergrenzen zugelassen werden, wenn dafür städtebauliche Gründe sprechen. Besondere städtebauliche Gründe oder eine außergewöhnliche städtebauliche Situation sind nicht erforderlich. Damit muss eine Überschreitung lediglich städtebaulich gerechtfertigt sein und der Verfolgung städtebaulicher Ziele dienen (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB). Städtebauliche Gründe ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden insbesondere für die Entwicklung einer dem Umfeld angemessenen Bebauung und Stadtreparatur wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich für die ungünstigsten Grundstückszuschnitte zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 2,6 für die Mischgebiete MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und das Mischgebiet MI 2b, die zulässige Überschreitung der Obergrenze der GFZ bis 3,7 für die Mischgebiet MI 1a und MI 1b sowie die zulässige Überschreitung der Obergrenze der GFZ bis 1,7 für das Allgemeine Wohngebiet WA. Die Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch Tiefgaragen ist in den Mischgebieten MI 1b, MI 2a und MI 2b zulässig. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Da der Bereich zum 01.07.1990 nicht überwiegend bebaut war, sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich aus folgenden Gründen gegeben:

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:

- Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden überschritten, um eine am Bestand orientierte adäquate Raumkante zur Johannesstraße und zur Straße Am Hügel zu schaffen und gleichzeitig neue Wohnformen sowie ein Parkhaus im Quartier zu integrieren, welches die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angrenzender Nutzungen zum Gegenstand hat und gewährleistet, dass wohnungsnahe Freiräume angemessen gestaltet werden können.
- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägende Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
- Mit der zulässigen Bebauung soll an die Baustruktur des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden. Daher werden für das MI 1a, das MI 2 und das WA eine, im innerstädtischen Bereich typische Blockrandbebauung zugelassen und eine für die Innenstadt charakteristische höhere bauliche Dichte erreicht.
- Mit Zulassung einer höheren baulichen Dichte in der Innenstadt wird es möglich das Potentials

einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration auszuschoöpfen.

2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden.
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt,
 - Den Wohngrundstücken sind ausreichende wohnungsnahe Freiräume zugeordnet.
 - Das Baugebiet liegt in direkter Nähe zum innerstädtischen Grünzug, der an die Gera angrenzt
 - Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden.
 - Hohe 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.
 - Durch Festsetzung Nr. 5.3 und 5.4 und wird gewährleistet, dass nicht überbaute Teile der Tiefgaragen sowie Flachdächer sobald deren Flächen 30 m² überschreiten, zu begrünen sind.
4. Die Bedürfnisse des Verkehrs können aufgrund folgender Umstände/ Maßnahmen befriedigt werden:
 - Die gute ÖPNV-Erschließung des in der Innenstadt gelegenen Gebietes und dessen fußgänger- und radfahrerfreundliche Anbindung an die Altstadt ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.
5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Punkt 7

- Auch auf „Tricks“ zur Einhaltung von Abstandsflächen ist zu verzichten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem zu errichtenden Parkhaus sind einzuhalten. Dies ergibt sich aus Folgendem:

- Der Abstand der Baugrenze für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebauungsabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer Bebauung mit der festgesetzten Mindesthöhe von Oberkante Gebäude 12m erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H.
- Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14m wären danach 5,60 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe Oberkante Gebäude 14m kann die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" im Vollzug nicht voll ausgeschöpft werden.

Punkt 8

- *Es sind Auflagen in den B-Plan aufzunehmen, um das im Quartier fehlende Grün auszugleichen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

- Grünfestsetzungen sind in dem Bebauungsplan enthalten. Dies betrifft die Festsetzungen zum Erhalt einzelner Bäume, die Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen sowie die grünordnerischen Festsetzungen auf den Baugrundstücken. Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.
- Entsprechend der Festsetzung 5.4. sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30 m² überschreitet. Des Weiteren sind entsprechend der Festsetzung 9.4. im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² in geeigneter Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 4
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	14.04.2014	

Punkt 1:

- *Carsharing- Stellplätze sollten bereits bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.*
- *Der Bebauungsplan Am Hügel" soll dem Rechnung tragen und den Bau bzw. die Ausweisung von Carsharing- Stellflächen zwingend festschreiben.*

Abwägung:

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

Begründung:

In dem Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. In dem Bebauungsplan ALT614 werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine Aufteilung bzw. Zuordnung für bestimmte Nutzergruppen (Gehwege, Fahrbahn, Stellplätze) erfolgt in diesem Planverfahren nicht, daher ist eine Festsetzung über einen bestimmten Standort der Carsharing-Stellplätze nicht möglich. Unabhängig davon können über die Beantragung einer Sondernutzung Stellplätze für Carsharing im öffentlichen Straßenraum reserviert werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 5
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	15.04.2014	

Punkt 1

- *Der Ist Zustand der, den schalltechnischen Untersuchungen zugrunde liegt, entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten, da es auf der Fläche keine 180 freien Parkplätze mehr gibt. Die Lärmimmissionen werden in keiner der 3 Varianten eingehalten.*
- *Zur Zeit ist es speziell in der Nacht recht ruhig durch die nichtöffentlichen Parkplätze auf dem Gelände. Sollte das im Sinne der Anwohner nicht so erhalten bleiben.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" eine Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans folgendermaßen erforderlich wurde:

Das Baufeld für das Parkhaus wird gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m. Im südlichen Teil angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Diese Faktoren waren Grundlage der schalltechnischen Berechnungen. Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen.

- Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnah-

men insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
 - An den Süd- und Ostfassaden der Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BIm-SchV).

Punkt 2

- *Vorgeschlagen wird für die Errichtung des Parkhauses eine Fläche am Ring (neben ehemaligen Amtsgericht).*
- *Werden das Parkhaus im ehemaligen Amtsgericht und die gebührenpflichtigen Parkplätze am Ring ausgenutzt.*
- *Warum werden nicht Flächen am Stadtrand mit Straßenbahnanschluss genutzt (Stadion, Ringelberg, Europaplatz, Zoopark, Wiesenhügel). Parkticket als Anreiz gleich als Fahrschein. Damit wäre der Verkehr ganz aus der Stadt raus.*

Abwägung:

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

Begründung:

In dem Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die genannten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel"

Hinweis:

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet. Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

Punkt 3

- *Kommen auch Parkplätze für die Anwohner ins Parkhaus?*

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. Für die Festsetzung von Stellplätzen zugunsten von Anwohnern gibt es keine rechtliche Grundlage (Ermächtigungsgrundlage). Es liegt in der Verantwortung der Inte-

ressenten/ Anwohner sich um die Anmietung von Stellplätzen, die im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" hergestellt werden, zu bewerben.

Punkt 4

- *Müssen es 5 Geschosse werden?*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus", in welchem das Parkhaus errichtet werden kann, nicht festgesetzt. Es wird die zulässige Höhe der Bebauung innerhalb des Mischgebietes MI 2a, mit mindestens 12m und maximal 14m, festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Punkt 5

- *Klima: Gebiet mit mäßiger bis höher Überwärmung und dann noch ein Parkhaus. Ist das sinnvoll?*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 6
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	15.04.2014	

Punkt 1

Schallgutachten geht von einer veralteten Ausgangssituation aus. Parkplätze werden derzeit von der evangelischen Kirche genutzt (Werte werden bei keiner der Varianten eingehalten).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans folgendermaßen erforderlich wurde:

Das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m. Im südlichen Teil angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Diese Faktoren waren Grundlage der schalltechnischen Berechnungen. Die Schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der

TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
 - An den Süd- und Ostfassaden der Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BIm-SchV).

Punkt 2

- *In den Abmessungen überdimensioniert am "Eingangstor zur Altstadt".*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Höhe der Bebauung innerhalb des Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ist mit mindestens 12m und maximal 14m festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Punkt 3

- *Mit diesem Parkhaus wird der Verkehr in die Innenstadt gezogen.*
- *Bessere Nutzung der Parkflächen am Stadtrand (eventuell kostenlose Straßenbahntickets).*
- *Nutzung von Flächen an den "Einfallstraßen" mit direkter Straßenbahnanbindung.*
- *Parkhaus-Nutzer werden die vorhandene Straßenbahnanbindung nicht nutzen.*
- *Vorhandene gebührenpflichtige Parkplätze am Juri-Gagarin-Ring werden nicht vollständig genutzt. Wo ist der "Nutzen" für das Parkhaus.*

Abwägung:

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

Begründung:

In dem Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die genannten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel"

Punkt 4

- *Ändert sich die Parksituation für Anwohner*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, das tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert.

Folgende Parkflächen stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen	36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen	34 Stellplätze
- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	304 Stellplätze

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	146 Stellplätze

Differenz **158 Stellplätze**

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- ERGEBNIS	171 bis 321 Stellplätze
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand	13 bis 163 Stellplätze

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 7
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	16.04.2014	

Punkt 1:

- *Bebauungsplan wird wegen erhöhter Feinstaubbelastung auch in der Innenstadt von Erfurt abgelehnt,*
- *als Bewohner im Haus Huttenstr. 1 sind die Einwender unmittelbar von der geplanten, für sie völlig unverständlichen zusätzlichen Bebauung des Dreiecks Johannesstr., Am Hügel, Kronenburggasse und vor allem vom Bau des Parkhauses Huttenplatz betroffen.*
- *Durch den Verkehr zum Parkhaus folgt eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität, und eine zunehmende gesundheitliche Gefährdung durch Lärm und Feinstaub.*
- *Die bereits jetzt problematische Frischluftzirkulation im Wohngebiet Huttenplatz wird durch diese geplanten Bauten zusätzlich beträchtlich gestört.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplans ALT614 ist eine umfassende Stadtreparatur und die Neudefinition des strukturell wichtigen Stadteinganges in die Altstadt. Mit dem Bebauungsplan ALT614 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung geschaffen werden. Die bezeichnete Dreiecksfläche angrenzend an die Johannesstraße und Am Hügel weist städtebauliche Missstände auf, die seit dem Abbruch der hier umfänglich begonnenen und erfolgten Innenstadtzerstörung in der Wendezeit mehr oder weniger unverändert fortbestehen. Diese schwerwiegenden strukturellen Brüche des Gebiets sollen einer praktikablen, schrittweise umsetzbaren Neuordnung zugeführt werden. Durch bauliche Ergänzungen, wie durch die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern, sollen die städtebaulichen Missstände behoben werden

Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben.

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans folgendermaßen erforderlich wurde:

Das Baufeld für das Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m. Im südlichen Teil angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Diese Faktoren waren Grundlage der schalltechnischen Berechnungen. Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schal-

emissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen.

- Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
 - An den Süd- und Ostfassaden der Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BIm-SchV).

Punkt 2:

- *Auch der Platz für Bäume und Grünflächen wird wohl offensichtlich eingeschränkt.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentlichen Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

Punkt 3:

- *Bebauungsplan hat das lobenswerte Ziel, die Parkplatzsituation für die Bewohner am Huttenplatz zu verbessern,*
- *In der Vergangenheit war nicht einmal die Erneuerung der Kennzeichnung der Parkflächen möglich.*
- *Konkrete Angaben über die durch die geplante Bebauung wegfallende Zahl an Parkflächen fehlen.*

- *Die beabsichtigte Schaffung von Bewohnerparkplätzen im Parkhaus ist ohne Angabe der dafür notwendigen Gebühren für die Bewohner (bisher 25,- EUR/ Jahr) für uns wertlos. Die Kalkulation, Bewohnerparkplätze tagsüber als Kurzzeitparkplätze gegen Gebühr nutzen zu wollen, erscheint uns als Milchmädchenrechnung mit vorprogrammiertem Ärger. Eine beachtliche Anzahl von Bewohnerfahrzeugen wird nicht täglich bewegt und die Kontrolle der Parkplätze durch das Ordnungsamt erfolgt schon jetzt eher selten.*
- *Es wird vorgeschlagen, die Parkplätze innerhalb des Wohngebietes Huttenplatz generell als Bewohnerparkplätze einzurichten und auszuweisen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, dass tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert.

Folgende Parkflächen stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen	36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen	34 Stellplätze
- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	304 Stellplätze

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	146 Stellplätze
Differenz	158 Stellplätze

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- ERGEBNIS	171 bis 321 Stellplätze
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand	13 bis 163 Stellplätze

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

Es liegt in der Verantwortung der Interessenten/ Anwohner sich um die Anmietung von Stellplätzen, die im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" hergestellt werden, zu bewerben.

Punkt 4:

- *Für die Entspannung der Parkplatzsituation wird der Neubau eines Parkhauses auf dem Gelände des ehemaligen Jugendtouristhotels neben dem Thüringenhaus am Juri- Gagarin- Ring vorgeschlagen.*
- *Hierfür sprechen die Nähe zur Innenstadt, eine gute Verkehrsanbindung und vor allem der Abstand zu den nächsten Wohnbebauungen. Dieser Bau würde sich auch gut in die Sichtachsen zwischen Juri-Gagarin-Ring und Stauffenberg-Allee einfügen. Ein mit der Baugrube inzwischen Jahrzehnte bestehender Schandfleck in der Stadt könnte auf diese Art beseitigt werden.*
- *Noch besser wären allerdings Lösungen, die langfristig den Besucherstrom über P + R-Parkplätze auf öffentliche Verkehrsmittel mit attraktiven Fahrpreisangeboten lenken. Weitere Parkhäuser holen den Fahrzeugverkehr in die Innenstadt, wo eigentlich eine Entlastung angesagt ist.*

Abwägung:

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

Begründung:

Die genannten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel".

Hinweis:

Für den bezeichneten Bereich des ehemaligen Jugendtouristhotels wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" erarbeitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 8
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	17.04.2014	

Punkt 1:

- *Der Einwender gibt zu bedenken, dass eventuell die Begegnungszone Altstadt in Zukunft erweitert wird und der Bereich der geplanten Bebauung inklusive angrenzender Flächen wie "Venedig" mit einbezogen wird. Dann würde ein Parkhaus gänzlich fehl am Platze sein.*
- *Ein Parkhaus ist an der geplanten Stelle nicht akzeptabel.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Begegnungszone umschließt die Fußgängerzonen der Altstadt und aufgrund seiner besonderen Struktur und Straßenraumgestaltung auch Teile des Andreasviertels. Eine Erweiterung der Begegnungszone ist im Bereich des Huttenplatzes derzeit nicht geplant.

Punkt 2:

- *Der massive Baukörper "erschlägt" die umgebende Bebauung.*
- *Die Nähe zur Wohnbebauung ist aus Gründen Luftverschmutzung, Geräuschbelästigung, unerwünschte Lichtemissionen nicht hinnehmbar.*
- *Für einen Großteil der Anwohner werden Sichtachsen zerstört.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Höhe der Bebauung innerhalb des Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ist mit mindestens 12m und maximal 14m festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist vielmehr unter dem Gesichtspunkt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Dies ist hier nicht der Fall. Das Parkhaus muss aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die tatsächliche Zahl der Stellplätze und das Betreiberkonzept orientieren sich an den gebietsbezogen zulässigen Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, es wurden in dem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bei der Ausgestaltung des Parkhauses ist sicherzustellen, dass die Nachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belastet wird. Diese können sowohl von den Scheinwerfern der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge, aber auch von der Beleuchtung des Parkhauses selbst ausgehen. Konkrete Lichtimmissionsgrenzwerte sind weder in Gesetzen noch in verwaltungsrechtlichen Ausführungsbestimmungen festgelegt. Folgende Festsetzung 8.4 wird in den Bebauungsplan aufgenommen: "Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden bzw. die Ausbildung von Fassaden, ist sicherzustellen, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann."

Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentlichen Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Neupflanzung von 23 Straßenbäumen und 2 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Punkt 3:

Es ist auch im Sinne des Naturschutzes problematisch, die große Pappel (unseres Wissens unter Naturschutz stehend) und den umgebenden Bewuchs für das Parkhaus zu opfern (gegenüber Huttenstraße 1). Außerdem würde Lebensraum für z.B. Vögel eingeschränkt bzw. wegfallen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Pappel steht nicht unter Naturschutz, jedoch unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt. Gemäß §6 Abs. 1 Nr. 2 der Baumschutzsatzung ist die Fällung von geschützten Bäumen zulässig, wenn baurechtlich zulässige Nutzungen ohne Fällung nicht / unter wesentlichen Beschränkungen erfolgen können und die Fällung ökologisch ausgleichbar ist. Gemäß Begehung der Fläche am 16.09.13 mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Garten- und Friedhofsamt ist die Säulenpappel auf Grund ihrer Vitalität lediglich mittelfristig zu erhalten. Da der Bebauungsplan eine langfristige städtebauliche Neuordnung vorsieht ist die Formulierung eines Erhaltungsgebotes für den benannten Baum nicht angezeigt. Auf Grund des ortsbildprägenden Charakters wurde als Kompensation für den Entfall des Baumes eine Fassaden-/ Dachbegrünung im Bereich des Parkhauses vorgesehen.

Die im Planungsraum erwarteten Brutvögel im Bereich der Baum-/ Strauchflächen zählen zu den besonders geschützten europäischen Vogelarten gemäß EG-Vogelschutzrichtlinie. Der lokale Erhaltungszustand der Population wird für die erwarteten Arten als gut bis sehr gut eingestuft. Auf Grund des Vorhandenseins weiterer Gehölzflächen im Umfeld des Bauprojektes sowie der langfristigen Pflanzung der gemäß ALT 614 geplanten Laubbäume werden durch die Umsetzung der Bauvorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Vogelpopulation prognostiziert. Die Verbote des §44 BNatSchG können durch zeitliche Beschränkungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren vermieden werden.

Punkt 4:

- *Die Notwendigkeit eines Parkhauses erschließt sich den Einwendern auch nicht ganz,*
- *Die vorhandenen Parkplätze sind ausreichend, wenn sie für Anwohner reserviert werden und eine entsprechende Kontrolle der Einhaltung der Anordnung erfolgt.*
- *Damit würde auch der Parksuchverkehr der berechtigten Anwohner entfallen.*
- *Für Fremdarker können die Parkflächen nördlich des jetzigen "kirchlichen" Parkplatzes und vielleicht an der Hügelschule ein zu errichtenden Parkhaus ausgewiesen werden. Dort würde der Ein-*

griff in Sichtachsen nicht so dominant sein, da die Wohnbebauung durch einen Grünstreifen geschützt ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, dass tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert. Eine Ausweisung aller Parkplätze innerhalb des Wohngebietes zu Bewohnerparkplätzen ist also rechtlich nicht möglich.

Punkt 5:

- *Am Standort des verschwundenen Jugendtouristhotels wirkt sich ein Tiefgaragen-/Parkhaus nicht so "zerstörerisch" auf die Bebauung aus.*

Abwägung:

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

Begründung:

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet.

Hinweis:

Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 9
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	17.04.2014	

Punkt 1:

- *Das Planverfahren im Entwurf leidet an erheblichen Abwägungsfehlern. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von B- Plänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs 7 BauGB). Das Abwägungsgebot ist bei einem Abwägungsausfall, Abwägungsdefizit bzw. wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Gewicht steht; diese Anforderungen beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang, als auch auf das Abwägungsergebnis (ThürOVG, Urt. v 22.01.2014 - 1 N 231/12).*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan hat bisher den Stand Entwurf erreicht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit, der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG sowie der Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde. Nunmehr ist eine erste Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt. Im Ergebnis erfolgt eine Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans.

Punkt 2:

- *Ein Abwägungsdefizit ist bereits den Ausführungen in Bezug auf die unter 1.6.1 aufgeführten und abgelehnten Planungsalternativen zu erkennen*
- *Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Alternativen 1, 2 und 4 nicht weiter verfolgt wurden; die Begründungen erfolgen oberflächlich, pauschal, nicht einzelfallbezogen und ohne weitere Unterlegung.*
- *Die Fläche zwischen der Weidengasse, der Straße Am Hügel und der Huttenstraße ist nicht so groß, dass ein fiktives Plangebiet entstanden ist. Es handelt sich aufgrund seiner Größe nicht um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich. Das Gebiet wird klar durch die drei Straßen begrenzt. Der B-Plan wurde ohne Not "künstlich" aufgeweitet, um auf eine Flächengröße zu gelangen, die dann angeblich ein "eigenes fiktives Plangebiet" darstellt.*
- *Auch die Begründung der Ablehnung der Planungsalternative 2 ist nicht nachvollziehbar: Dort wird pauschal vorgetragen, dass eine Abdeckung des erheblichen Bedarfs von Stellplätzen in Tiefgaragen bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen ausscheidet. Woraus diese wirtschaftlichen Erwägungen abgeleitet werden, lässt die Begründung des Planentwurfs völlig offen.*
- *Zur Begründung der Ablehnung der Planungsalternative 4 wird behauptet, dass die dort bezeichneten Flächen im Plangebiet zu klein wären, ein Parkhaus mit der erforderlichen Größe von mindestens 250 Stellplätzen wirtschaftlich einzuordnen. Auch hier fehlen jegliche Anhaltspunkte für diese Behauptung*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

- Der Alternativenprüfung wurde innerhalb der Vorgaben des Baugesetzbuches im Rahmen der Bauleitplanverfahren ausreichend und zum richtigen Zeitpunkt Raum gegeben.
 - Zu der Alternativenprüfung gehört auch die abwägungsgerechte Entscheidung über den Standort für eine bestimmte städtebauliche Entwicklung im Gemarkungsgebiet einer Gemeinde. Im vom Stadtrat beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan ist der Standort Huttenplatz im Zielkonzept Parken als mögliche neue Parkieranlage explizit benannt und als Maßnahme P 2 zur Umsetzung empfohlen.
 - Insofern ergibt sich die Weiterverfolgung des Standortes für die Errichtung eines Parkhauses aus dem bereits vorliegenden Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Erfurt.

Punkt 3:

- *Vorliegend wurden ferner die privaten Belange der WEG und der Sondereigentümer der WEG nicht bzw. nicht ausreichend für die Abwägung ermittelt und bei der Abwägung berücksichtigt, insbesondere wurde das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO verletzt.*
- *Das Sondergebiet Parkhaus führt zu bodenrechtlichen Spannungen. Auch wurden ohne Not die Grundstücksflächen der WEG mit einem Sondergebiet „Parkhaus“ teilweise überplant und die westliche Baugrenze für das SO „Parkhaus“ zu weit gezogen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Das Parkhaus muss aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die tatsächliche Zahl der Stellplätze und das Betreiberkonzept orientieren sich an den gebietsbezogen zulässigen Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Es wurden entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen, siehe dazu Antwort zu Punkt 7.

Punkt 4:

- *In der Begründung zum B-Planentwurf wird unter 1.5.4.1 lediglich zum Lärm in Bezug auf die an das B-Plangebiet angrenzende Wohnbebauung Huttenstraße, Am Hügel und Johannesstraße ausgeführt. Ausführungen zur Weidengasse bzw. die angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung fehlen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Punkt 1.5.4.1 der Begründung zur Umweltsituation, Lärm, wird folgendermaßen gefasst: "Die an das Plangebiet angrenzende überwiegende Wohnbebauung an den Straßen Huttenstraße, Am Hügel und Johannesstraße sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie die Stadtbahn in der Johannesstraße vorbelastet. Des Weiteren sind der Einkaufsmarkt sowie 79 ebenerdige Stellplätze, die durch Stellplatzbaulasten, die für Verwaltungsnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs gesichert sind, relevant."

Punkt 5:

- *Diese Planung steht der derzeitigen Nutzung der Grundstücke als Zufahrt und bauliche errichtete Stellplatzfläche entgegen. Die Grundstücke 139/1, 139/2, 139/3 wurden im östlichen Bereich überplant; das Grundstück 139/6 grenzt direkt an das Plangebiet und das Sondergebiet „SO Parkhaus“ an.*
- *Bei der Ermittlung des abwägungserheblichen Sachverhalts wurde nicht ermittelt und in der Abwägung daher nicht berücksichtigt, dass die WEG Weidengasse 2/3 bzw. die Sondereigentümer auf den überplanten Flächen der Flurstücke 139/1, 139/2 und 139/3 13 Stellplätze errichtet haben, welche aufgrund der Überplanung nicht mehr genutzt werden könnten bzw. dahingehend eine Umlegung erfolgen soll.*
- *Die Errichtung der Stellplätze war im Wege der Baugenehmigungen von der Stadt Erfurt gefordert - die Stellplätze sind größtenteils an den EDEKA- Marktbetreiber vermietet. Sollten diese Pkw-Stellflächen entfallen, könnte es zu einer außerordentlichen Kündigung des langjährigen Mietvertrages kommen.*
- *Es finden sich weder im B-Planentwurf, noch in der Begründung unter 2.1.3 Ausführungen dazu, dass dieser Sachverhalt bekannt ist, noch wie damit umgegangen wird; z.B. ob hier - wie für die durch Baulast gesicherten Stellplätze der kirchlichen Einrichtungen - die Stellplätze in das Parkhaus übergehen. Dies wäre zu regeln gewesen.*
- *Den Einwendungsführern würde bei späteren Umnutzungen bzw. baulichen Veränderungen die Möglichkeit genommen, Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen und baulich zu errichten bzw. auf den Flächen selbst Bauwerke zu erweitern bzw. zu errichten. Eine mögliche Erweiterung des Einkaufsmarktes bzw. der Bestandsgebäude oder eine Planung einer wirtschaftlich zu betreibenden Tiefgarage würde so faktisch verhindert.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise werden im Rahmen des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" folgendermaßen berücksichtigt: Im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird eine mit Gehrechten und Fahrrechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der bezeichneten Anlieger über eine private Erschließungsfläche.

Die westliche Baugrenze im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" darf ab einer lichten Höhe von mindestens 2,5m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2m auskragen. Dies ist erforderlich, um die 14 ebenerdigen Stellplätze, die zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 137, Flurstücke 10; 11; 12; 13/1 und 13/2, gesichert werden müssen, herzustellen und dennoch die erforderliche Tiefe für das Parkhaus auf der Fläche zu gewährleisten.

Entsprechend der Festsetzung 4.5 sind innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ST in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ebenerdige Stellplätze zulässig. Diese sollen als Ersatz für die durch eine Bebauung wegfallenden Stellplätze im Rahmen der Baulandumlegung den Anliegern der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zugeordnet werden.

Punkt 6:

- *„Unter Ziff. 2.2.1 wird in Bezug auf das SO „Parkhaus“ ausgeführt, dass die Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO zu prüfen waren und beide tatbestandlich gegeben waren.*
- *Es geht aus den vorhergehenden Ausführungen in der Begründung unter 2.1.3 hervor, dass das Parkhaus primär nicht für Stellplätze bzgl. der Wohnquartiere genutzt werden soll, sondern es sollen dort 150 öffentlich nutzbare Kurzzeitstellplätze für die Begegnungszone entstehen.*

- *Im Quartier ist ein Parkhaus zu integrieren, welches die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angrenzender Nutzungen zum Gegenstand hat und gewährleistet, dass wohnungsnahe Freiräume angemessen gestaltet werden können.*
- *In der Begründung heißt es, ggf. sind noch Anwohnerparkplätze herzustellen, so dass in dem Parkhaus mindestens 250 Stellplätze unterzubringen sind."*
- *Besondere städtebauliche Gründe liegen somit nicht vor - wenn überhaupt - sind es einfache städtebauliche Gründe. Die Maßüberschreitung setzt eine städtebauliche Situation und eine durch den Bauleitplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage, also als Standardsituation anzutreffen ist (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 25.11.1999- C 17.98). Ferner müssen die besonderen städtebaulichen Gründe die Überschreitung erfordern; erfordern ist mehr als nur "gerechtfertigt" (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Loseblatt, § 17 BauNVO, Rdn. 20).*
- *Ferner findet keine Vermeidung der Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse statt. Die Wahrung einer bauordnungsrechtlich ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume ist eine Selbstverständlichkeit die nicht hervorzuheben und auch nicht von § 17 Abs. BauNVO gemeint ist. Dort werden bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Loseblatt, § 17 BauNVO, Rdn. 29, beispielhaft bauplanungsrechtliche Maßnahmen ausgeführt. Auch sind den Wohngrundstücken keine „ausreichenden wohnungsnahe Freiräume zugeordnet."*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die BauGB-Novelle 2013 wurde die Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung erleichtert: Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans kann eine Überschreitung der Obergrenzen zugelassen werden, wenn dafür städtebauliche Gründe sprechen. Besondere städtebauliche Gründe oder eine außergewöhnliche städtebauliche Situation sind nicht erforderlich. Damit muss eine Überschreitung lediglich städtebaulich gerechtfertigt sein und der Verfolgung städtebaulicher Ziele dienen (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB). Städtebauliche Gründe ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden insbesondere für die Entwicklung einer dem Umfeld angemessenen Bebauung und Stadtreparatur wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich für die ungünstigsten Grundstückszuschnitte in den Mischgebieten MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und MI 2b zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 2,6. Entsprechend der festgesetzten GRZ sind in dem MI 2a eine GRZ von 0,8 und in dem MI 2b eine GRZ von 0,5 zulässig, hinzu kommt die zulässige Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch Tiefgaragen in den Mischgebieten MI 2a und MI 2b. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die Obergrenzen des Absatzes können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Da der Bereich zum 01.07.1990 nicht überwiegend bebaut war, sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich aus folgenden Gründen gegeben:

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:

- Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden überschritten, um eine am Bestand orientierte adäquate Raumkante zur Johannesstraße und zur Straße Am Hügel zu schaffen und gleichzeitig neue Wohnformen sowie ein Parkhaus im Quartier zu integrieren, welches die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angrenzender Nutzungen zum Gegenstand hat und gewährleistet, dass wohnungsnahe Freiräume angemessen gestaltet werden können.
- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägende Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
- Mit der zulässigen Bebauung soll an die Baustruktur des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden. Daher werden für das MI 1a, das MI 2 und das WA eine, im innerstädtischen Bereich typische Blockrandbebauung zugelassen und eine für die Innenstadt charakteristische höhere bauliche Dichte erreicht.
- Mit Zulassung einer höheren baulichen Dichte in der Innenstadt wird es möglich das Potentials einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration auszuschöpfen.

2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden.

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt,
- Den Wohngrundstücken sind ausreichende wohnungsnahe Freiräume zugeordnet.
- Das Baugebiet liegt in direkter Nähe zum innerstädtischen Grünzug, der an die Gera angrenzt
- Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden.

- Hohe 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.
- Durch Festsetzung Nr. 5.3 und 5.4 und wird gewährleistet, dass nicht überbaute Teile der Tiefgaragen sowie Flachdächer (sobald die Fläche 30 m²) überschreitet, zu begrünen sind.

4. Die Bedürfnisse des Verkehrs können aufgrund folgender Umstände/ Maßnahmen befriedigt werden:

- Die gute ÖPNV-Erschließung des in der Innenstadt gelegenen Gebietes und dessen fußgänger- und radfahrerfreundliche Anbindung an die Altstadt ermöglicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Punkt 7:-

- *Seitens der Einwender wird die Begründung Pkt. 2.11 zu den Festsetzungen für die Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zitiert.*
- *"Die dem Planentwurf als Anlage beigegefügte schalltechnische Untersuchung Parkhaus (Machbarkeitsstudie) v. 21.03.2011 Eingang gefunden ist bereits aufgrund ihres Alters nach diesseitiger Ansicht nicht mehr repräsentativ. Ferner wird in der Begründung behauptet dass ein schallschutztechnisches Gutachten vorliegen wurde, tatsächlich handelt es sich aber lediglich um eine schallschutztechnische Untersuchung, in Form einer Machbarkeitsstudie.*

- Die Studie geht ferner von fehlerhaften Voraussetzungen aus. Unter Ziff. 4.1 werden die Varianten hinsichtlich des Wertes Kpa durchgehend als P+R- Platz nach /12/Tab. 30 untersucht. Dadurch erfolgte unter diesem Wert in keiner der Varianten - S. 8 - ein Zuschlag für die Parkplatzart. Auf S. 7 heißt es dazu noch:
- Die Berechnungen wurden deshalb für eine Parketage durchgeführt und die Ergebnisse auf die weiteren Parketagen übertragen."
- Tatsächlich ergibt sich jedoch aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, Ziff. 2.1.3, dass lediglich 150 Stellplätze öffentlich nutzbar sein sollen - somit als P + R- Platz. Durch den fehlenden Zuschlag ist der Wert „Lw“ fehlerhaft ermittelt. Dieser Wert wurde wiederum den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Damit sind auch die ermittelten Pegel zu gering.
- Unter 6.2 heißt es: „Bei der Variante 1 müssten für die Einhaltung der Grenzwerte die Nord-, Ost- und Westfassade komplett geschlossen werden.“ Diese Variante wurde in das Sondergebiet „Parkhaus“ übernommen, ohne die dahingehenden Ausführungen der Machbarkeitsstudie einfließen zu lassen. In der Begründung unter Ziff. 2.11 bzw. den dazugehörigen Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 finden sich hierzu keine (ausreichenden) Festsetzungen. Lediglich in 8.1 wird festgesetzt, dass Rampen einzuhausen sind und lärmarmen Belag zu verwenden ist. Eine geschlossene Bauweise der Fassaden in westliche Richtung hatte aufgrund der Nähe zur Wohn- und Gewerbebebauung Weidengasse 2/3 festgesetzt werden müssen.
- Das SO „Parkhaus“ überplant die Grundstücke 139/1, 139/2 und 139/3 unmittelbar im jeweils östlichen Bereich der Grundstücke; das Grundstück 139/6 ist als direkt angrenzendes Nachbargrundstück ebenfalls betroffen. Die Konzentration der Pkw-Stellplätze auf mehreren Ebenen des Parkhauses führt zu einer deutlichen Zunahme der Immissionen auf allen Ebenen der Häuser Weidengasse 2/3; dem Parkhaus liegt u. a. die direkte Wohnbebauung der Weidengasse 2/3 gegenüber.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden.

Das Baufeld für das Parkhaus wird gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m. Im südlichen Teil angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Diese Faktoren waren Grundlage der schalltechnischen Berechnungen. Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärmminierungsmaßnahmen.

- Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

Punkt 8:

In 9.2 der Machbarkeitsstudie heißt es: „9.2 Lichtimmissionen

- *Bei der Planung des Parkhauses ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Lichtimmissionen für die umliegende Wohnbebauung entstehen. Diese können sowohl von den Scheinwerfern der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge, aber auch von der Beleuchtung des Parkhauses selbst ausgehen. Konkrete Lichtimmissionsgrenzwerte sind weder in Gesetzen noch in verwaltungsrechtlichen Ausführungsbestimmungen festgelegt. Anhaltspunkte für die Anforderungen hinsichtlich Raumaufhellung und Blendung finden sich in den 'Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen' des Länderausschusses für Immissionsschutz.*
- *Als Minderungsmaßnahmen kommen beispielsweise eine lichttechnisch günstige Anordnung und Gestaltung der Fahrgassen und Stellplätze, lichtundurchlässige Brüstungen oder das teilweise bzw. komplette Schließen von Seitenflächen des Parkhauses in Frage. Auch durch organisatorische Maßnahmen (siehe Abschnitt 6.3) kann, insbesondere für den kritischen Zeitraum Nacht, Einfluss auf die Lichtimmissionen genommen werden.*
- *Im weiteren Planungsverlauf kann ein spezielles Lichtimmissionsgutachten erforderlich werden."*
- *Gerade die in der SO Parkhaus zugelassene Bauweise der Parkdecks auf mehreren Etagen führt dazu, dass das Licht der an-, abfahrenden und parkenden Fahrzeuge direkt in die Fenster der Wohnungen Weidengasse 2/3 blendet. Hinzu kommt, dass sich bei neueren Scheinwerfersystemen der Winkel der Scheinwerfer bei Einschalten des Lichts automatisch einstellt, so dass der Lichtkegel wandert. Ferner sind Parkhäuser ständig beleuchtet, insbesondere in der Nacht.*
- *Hierzu finden sich keinerlei Ausführungen in den Festsetzungen des Planentwurfs bzw. der Begründung des Planentwurfs. Daher ist davon auszugehen, dass diese Problematik in die Abwägung nicht einbezogen wurde.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die in den Anstrichen Nr. 1 bis 3 zitierten Texte sind der Machbarkeitsstudie für die Schalltechnische Untersuchung Parkhaus (Stand 21.03.2011) entnommen. Folgende Festsetzung 8.4 wird in den Bebauungsplan aufgenommen: "Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden bzw. Ausbildung von Fassaden, ist sicherzustellen, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann."

Punkt 9:

- *In der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 wird ausgeführt, dass das Parkhaus mit mindestens 250 und maximal 500 Stellplätzen errichtet werden darf; ausnahmsweise ist im südlichen Bereich des SO „Parkhaus“ ein Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. In der Begründung heißt es dazu in Ziff. 2.1.3, dass für das wirtschaftliche Betreiben des Parkhauses angeblich ein Tiefe von 35 m und eine Länge von mindestens 50 m erforderlich sind. Dies steht im Widerspruch:*
- *Die Einwendungsführer gehen davon aus, dass ihre Grundstücke ohne Not mit dem Sondergebiet überplant wurden und die Baugrenze ebenfalls willkürlich bis auf ihre Grundstücke gezogen wurde. Die Grundstücke 139/1, 139/2, 139/3 werden in ihrer gesamten Fläche genutzt, u. a. für den Nachweis von Pkw- Stellplätzen, die ferner vom Betreiber des EDEKA- Marktes angemietet wurden. Die Flächen sind somit bereits aktuell überbaut. Hier wurden private Belange weder in den Abwägungsprozess einbezogen, noch fand eine ordnungsgemäße Abwägung statt. Dann kann die SO Parkhaus von Anfang an kleiner und nur für 250 Stellplätze geplant werden, dies wäre nach der Begründung des Planentwurfs ausreichend. Die Begründung hält einen Anteil von 150 öffentlich nutzbaren Parkplätzen für eine wirtschaftliche Betreibung für ausreichend.*
- *Eine zu planende Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 139/1, 139/2 und 139/3 wäre völlig ausreichend, wurde aber offensichtlich als Variante nicht geprüft. Dann bedürfte es dahingehend auch keiner Enteignung der Flächen gem. § 46 ff. BauGB. Der Variante 2 der Machbarkeitsstudie zum Schall 320 Stellplätze - ist zeichnerisch auf S. 5 zu entnehmen, dass die Grundstücke der Einwendungsführer nicht in Anspruch genommen werden müssten.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m. Südlich angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert.

Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wären danach 5,6 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebauungsabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8 m bzw. die max. erforderlichen Abstandsflächen von 5,6m für die Neubebauung an. Die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" kann im Vollzug bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe von Oberkante Gebäude 14 m nicht voll ausgeschöpft werden. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert.

Zum Thema Überplanung der Pkw- Stellplätzen für den Betreiber des EDEKA- Marktes, siehe Abwägung zu Punkt 5.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 10
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	17.04.2014	

Punkt 1:

- *Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt weist den bereits heute verkehrsberuhigten Bereich vom Mainzerhofplatz über die Regierungsstraße, den Hirschgarten, den Anger bis zur Johannesstraße und Teile des Bereiches zwischen Andreasstraße und Johannesstraße und damit die eigentliche Altstadt als „Begegnungszone“ aus.*
- *Plan soll die Rechtfertigung schaffen für vier weitere Parkhäuser entlang des Innenstadtrings am Gagarin-Ring: Nr. 1: Eichenstraße/Löberstraße, Nr. 2: An der Reglerkirche, Nr. 3: Mohrengasse/ Pflöckengasse (Altstadttor) und Nr. 4: am Hügel (Huttenstraße/ Weidengasse).*

Abwägung:

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

Begründung:

Die Parkraumkonzeption für die Innenstadt weist eindeutig nach, dass die Begegnungszone auch ohne den Bau zusätzlicher Parkhäuser umsetzbar ist. Im nordöstlichen Altstadtbereich besteht u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung im Umfeld ein erheblicher Stellplatzbedarf. Soweit eine Beseitigung des heutigen Missstandes erreicht werden soll, bedarf es der Konzentration der flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze in einem standortangemessenen Parkhaus.

Punkt 2:

- *Der Bebauungsplan Alt 614 „Am Hügel“ gibt als Ziel und Zweck der Planung die Stadtreparatur und die Neudefinition dieses strukturell wichtigen Stadteingangs an. Zurzeit sind auf dem Parkplatz zwischen Huttenstraße und Weidengasse „Am Hügel“ 100 Parkplätze auf privatem Grund, davon 61 der evangelischen Kirche in Mitteldeutschland.*
- *Auf der südlich an die Weidengasse /Am Hügel angrenzenden Brachfläche befinden sich 50 weitere Parkplätze, 16 davon sind dem Augustinerkloster zugeordnet.*
- *Rings um den geplanten Parkhaus- Standort mit 15 Metern Höhe für 500 Parkplätze sind Wohngebäude und der kleine Edeka-Nahversorger-Markt mit einigen wenigen Parkplätzen.*
- *Das geplante, bis 500 Plätze große Parkhaus würde den Gebietscharakter des Wohngebietes „Am Hügel“ entgegen den Angaben des Zieles Stadtreparatur ganz wesentlich und nur negativ verändern. Von den Anwohnern des angrenzenden mietpreisgünstigen Wohnungsbestandes ist eine Intervention gegen dieses gebietsverschlechternde Großbauvorhaben wohl nicht zu erwarten.*
- *Nur wenige Anwohner dürften die Gefahr, die von diesem Anschlag auf ihr ruhiges aber unzureichend gepflegtes und von der Stadt Erfurt vernachlässigtes Wohngebiet ausgeht, erkannt haben.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m. Südlich angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert und die maximal zulässige Stellplatzzahl von 500 auf 400 Stellplätze reduziert.

Punkt 3:

- *Statt der Parkhausplanung bietet sich hier eine Ergänzung durch Wohnbauten mit grünen Hofflächen und Tiefgaragen für die Bewohner als Stadtreparatur an.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Diese Variante wurde als Planungsalternative 2, Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit Wohn- Geschäftshäusern und die Einordnung der Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus, geprüft und in der Begründung des Bebauungsplans dazu unter Punkt 1.6.1.2 Folgendes erläutert:

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich. Im Zuge einer Wiederbebauung der Flächen wäre zudem der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Nutzungen zu decken. Eine Abdeckung dieses erheblichen Bedarfes in Tiefgaragen scheidet bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen aus.

Punkt 4:

- *Auch die evangelische Kirche in Mitteldeutschland sollte als Grundstücksbesitzer Verantwortung für die soziale Stadtentwicklung und bezahlbare Wohnungen übernehmen.*

Abwägung:

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

Begründung:

Ziel ist es, dass die 79, per Baulast gesicherten ebenerdigen Stellplätze, in das Parkhaus übergehen. Die evangelische Kirche ist hier nicht Grundstücksbesitzer und die allgemeine Verantwortung für die soziale Stadtentwicklung nicht Gegenstand des Verfahrens

Punkt 5:

- *Das zum Parkhaus umgebaute ehemalige historische Kornhaus an der Moritzstraße mit jetzt 95 Parkplätzen auf drei Etagen ist nur gering belegt. 85 Euro kostet der Parkplatz monatlich bei der Betreiber-gesellschaft. Kein Wunder, dass die Bewohner der angrenzenden schönen neuen Wohnzeile lieber den preiswerteren Anwohnerparkausweis für ihr Auto nutzen. Eine Verlängerung der Parkausweise wird die Stadt Erfurt den unmittelbaren Anwohnern wohl verweigern -damit der Kornspeicher endlich mit Autos gefüllt werden kann. Ähnlich wird die Stadt Erfurt dann auch das*

Großparkhaus „Am Hügel“ füllen wollen, wenn es denn gebaut werden sollte - wegen der heute wohl noch fehlenden Wirtschaftlichkeit ohne öffentliche Fördermittel.

Abwägung:

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

Begründung:

Das angeführte Parkhaus an der Moritzstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel". Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu möglichen künftigen Preisgestaltungen.

Hinweis:

In dem Kornspeicher wurden seitens des Bauträgers die Stellplätze für die Bebauung an der Großen Ackerhofsgasse nachgewiesen. Dementsprechend sind diese auch zu nutzen. Die Nachfrage nach Stellplätzen ist groß, jedoch wird aufgrund der einmaligen Baukonstruktion des Kornspeichers die optimale Nutzung als Parkhaus eingeschränkt.

Punkt 6:

- *Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Von Umweltprüfung und Umweltbericht wird abgesehen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städte-bauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Neben den überdimensionierten Verkehrsflächen werden die größeren Brachflächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m² nicht überschreiten wird.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet "WA" und die "Mischgebiete" MI 1 a, MI 1b und MI 2b sowie das Mischgebiet MI 2a mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Somit kann ein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.

4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

Punkt 7:

- *Auf straßenraumprägende Grünstrukturen wird bei der Planung keine Rücksicht genommen (zwei prächtige alte Bäume werden entfallen).*
- *Die schon hohe gesundheitsgefährdende Feinstaubbelastung im Plangebiet wird sich durch das Vorhaben weiter erhöhen.*
- *Das Planvorhaben ist deshalb abzulehnen und unzulässig.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Gemäß Begehung der Fläche durch die Untere Naturschutzbehörde und das Garten- und Friedhofsamt am 16.09.13 sind sowohl die Säulenpappel als auch die Weide auf Grund ihrer Vitalität lediglich mittelfristig zu erhalten. Da der Bebauungsplan eine langfristige städtebauliche Neuordnung vorsieht ist die Formulierung eines Erhaltungsgebotes für die benannten Bäume nicht angezeigt.

Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Neupflanzung von 23 Straßenbäumen und 2 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 11
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	17.04.2014	

Punkt 1:

- innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist des o.g. B-Planes hat die Parteigruppe die Huttenplatz eine öffentliche Veranstaltung zu obigem B-Plan durchgeführt, an der ca. 30 Personen aus dem Wohngebiet teilnahmen. Dem Voraus gegangen war eine Fragebogenaktion an die Anwohner des Huttenplatzes, in der u. a. auch gefragt wurde, wie diese zu einem Parkhaus im Gebiet des B-Planes stehen. Die Antworten fielen sehr unterschiedlich aus, die Mehrzahl der Antworten beklagte einen großen Mangel an Einwohnerparkplätzen und verlangte dafür Lösungen.
- Zur Frage Parkhaus hielten sich die Befürworter und Ablehner die Waage. In der Einwohnerversammlung wurden folgende Gedanken angesprochen: Das Gebiet Huttenplatz ist eines der am dichtesten besiedelten Gebiete in der Altstadt, die Einwohnerparkplätze reichen im Gebiet schon derzeit nicht aus. Deshalb muss eine Lösung geschaffen werden. Allerdings sollte dabei die Zahl der Fremdparker reduziert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, das tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert. Eine Ausweisung aller Parkplätze innerhalb des Wohngebietes zu Bewohnerparkplätzen ist also rechtlich nicht möglich.

Es liegt in der Verantwortung der Interessenten/ Anwohner sich um die Anmietung von Stellplätzen, die im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" hergestellt werden, zu bewerben.

Punkt 2:

- Das geplante Parkhaus mit ca. 500 Plätzen und einer Höhe von etwa 15 m wird das Gesicht des Gebietes total verändern und eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner der Straßen Am Hügel, Huttenstraße, Weidengasse nach sich ziehen (Einengung des Sichtfeldes, Verdunklung der Wohnungen, Lärm, Luftverpestung). Das Parkhaus zieht zusätzlichen Verkehr ins Quartier, der Lärmbelastung und Luftverpestung erhöht.
- So ein großer Klotz passt an der Stelle auch nicht ins Stadtbild und wird daher abgelehnt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m bei einer Mindestgebäudehöhe von 12m. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf

400 Stellplätze reduziert. Südlich angrenzend an das MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentlichen Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben.

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Reduzierung des Baufeldes und der Anzahl der Stellplätze aktualisiert. Des Weiteren waren im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu zu ermitteln.

- Die schalltechnischen Untersuchungen (Stand Januar 2017) haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

Die Höhe der Bebauung innerhalb des MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ist mit mindestens 12m und maximal 14m festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentlichen Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Neupflanzung von 23 Straßenbäumen und 2 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Punkt 3:

- *An der Stelle Huttenplatz wird kein großes Parkhaus gebaut, sondern eine zweigeschossige Parkpalette, die den Baulastkunden und den Anwohnern eine Parkmöglichkeit bietet.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Diese Variante wurde als Planungsalternative 3, Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit einer Parkpalette, geprüft und wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer offenen Parkpalette scheidet wegen der direkten Nähe zu schutzwürdigen Wohnnutzungen aus, da die Immissionsrichtwerte für die umgebende Wohnnutzung damit nicht einzuhalten sind. Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich- rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich der sich aus dem Bedarf des Anwohnerparkens ergibt. Städtebaulich ist es mit einer zweigeschossigen, offenen Parkpalette nicht möglich, das Ziel einer umfassenden Stadtreparatur zu erreichen, ein städtebaulicher Missstand würde damit verfestigt werden.

Punkt 4:

- *Das vorgesehene Parkhaus würde besser auf die Fläche passen, auf der ehemals das Jugendtouristhotel stand (Fläche ist heute eingezäunte Baugrube). Dort könnte ohne Probleme ein solcher Klotz hingestellt werden, der auch die Optik des Gebietes nicht beeinträchtigt, die Besucher und Gäste kämen direkt und bequem vom Gagarinring an das Haus heran, die Zuwegung zum ÖPNV wäre nicht weiter als vom Parkhaus Huttenplatz, keine Belästigung von Anwohnern.*
- *Andere Variante, das Parkhaus wird auf die Fläche des derzeitigen Parkplatzes bei der Ölmühle (gegenüber Haus der soz. Dienste) errichtet. Auch hier treffen ähnliche Bedingungen wie beim Jugendtouristhotel zu.*

Abwägung:

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

Begründung:

Die bezeichneten Flächen am Juri-Gagarin-Ring liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort stehen die o.g. Flächen nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befinden.

Hinweis:

Für den bezeichneten Bereich des ehemaligen Jugendtouristhotel wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 12
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	17.04.2014	

Punkt 1:

- *Der Einwender als Anwohner befürchtet eine Zunahme der Verkehrsbelastung in der Augustinerstraße. In der Augustinerstraße ist abwechselnd links und rechts das Parken erlaubt, so dass die Straße derzeit jeweils nur in einer Richtung befahren werden kann und Begegnungsverkehr auf einander warten muss. Eine Erhöhung des Verkehrs würde auch hier zu einer Verschlechterung der Situation führen, die letztendlich zu einem (Rück-) Stau bis in die Johannesstraße führen kann. Ggf. kommt es dadurch sogar zu einer Beeinträchtigung des Straßenbahnverkehrs in der Johannesstraße.*
- *In der Begründung zum Bebauungsplan steht zwar explizit, dass die Ab- und Zufahrten zum Parkhaus über den Knotenpunkt Am Hügel / Johannesstraße / Juri-Gagarin-Ring erfolgen sollen, doch wie soll gewährleistet werden, dass diese Ab- und Zufahrten nicht über die Augustinerstraße erfolgen.*
- *Laut Verkehrsentwicklungsplan Erfurt handelt es sich bei der Augustinerstraße um eine Hauptschließung der Begegnungszone. Der Parksuch- und Durchgangsverkehr, der derzeit noch durch die zukünftige Begegnungszone fährt, wird dann verstärkt durch die "erstbesten" freien Straßen wie z. B. die Augustinerstraße fahren, speziell wenn über diese Straße ein zentrumsnahes Parkhaus zu erreichen ist. Die Augustinerstraße ist, ebenfalls nach Verkehrsentwicklungsplan Erfurt, auch eine Vorzugsroute Radverkehr als Bestandteil der West-Ost-Route Nord.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

In der Begegnungszone dürfen zwar weiterhin alle Verkehre stattfinden, das Parken ist jedoch nur noch Bewohnern vorbehalten. Dadurch wird unnötiger Parksuchverkehr in der Begegnungszone und den umliegenden Straßen (auch Augustiner Straße) vermieden. Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung des Knotens Am Hügel/Johannesstraße/Juri-Gagarin-Ring ist kaum ein Schleichverkehr durch die Augustinerstraße als Zu- bzw. Abfahrt des Parkhauses zu erwarten.

Punkt 2:

- *Es stellt sich die Frage, wo die Besucher des Einwenders (Tagesbesucher aber auch Übernachtungsgäste), Augustinerstraße 16 zukünftig parken sollen.*

Abwägung:

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

Begründung:

Für die bisher ausgeübte Nutzung Stellplätze für Besucher des Einwenders im öffentlichen Raum einzuordnen, besteht kein Anspruch. Der Einwender muss dazu privatrechtlich eine Lösung suchen, z.B. Anmietung von Stellplätzen im neuen Parkhaus.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 13
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
mit Schreiben vom	12.05.2014	

Punkt 1:

- *Der Einwender schließt sich den Einwendungen von Einwender Ö 10 an, lehnt als Anwohner vom Huttenplatz gegenüber diesem geplanten Bauvorhaben (Erdgeschoss, Balkonseite) das Bebauungsvorhaben ab.*
- *Der Vollzug dieses Vorhabens bedeutet für ihn körperlichen und psychischen Stress und eine weitere Einschränkung der Lebensqualität nach einem Verkehrsunfall (Sicht, Lärm, Feinstaub, Gefahr, Unruhe usw.).*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m bei einer Mindestgebäudehöhe von 12m. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Südlich angrenzend an das MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentlichen Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben.

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Reduzierung des Baufeldes für das Parkhaus und der Anzahl der Stellplätze aktualisiert. Des Weiteren waren im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu zu ermitteln.

- Die schalltechnischen Untersuchungen (Stand Januar 2017) haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der

TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

Punkt 2:

- *Gegen einen normalen, ebenerdigen Parkplatz ist nichts einzuwenden - aber gegen die Bebauung mit einem Parkhaus oder vergleichbaren.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich des Huttenplatzes als ein Eingang in die Altstadt wird eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich- rechtlich gesichert, hinzu kommt der Stellplatzbedarf der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung sowie verschiedener Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld. Somit besteht im nordöstlichen Altstadtbereich ein erheblicher Stellplatzbedarf, der nicht auf den ebenerdig zur Verfügung stehenden Flächen gesichert werden kann. Eine Beseitigung des heutigen städtebaulichen Missstandes kann nur durch Konzentration der flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze in einem standortangemessenen Parkhaus erreicht werden.

Die Höhe der Bebauung innerhalb des MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ist mit mindestens 12m und maximal 14m festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	25.07.13 17.04.14	

Punkt 1:**Stellungnahme vom 25.07.13:**

- Die Errichtung eines entsprechenden Parkhauses wird ausdrücklich begrüßt, auch im Blick auf die zu errichtende "Begegnungszone" am Rande der Innenstadt, die den öffentlichen Parkverkehr nur außerhalb zulässt. Insofern entsteht auch im Bereich des Gebietes Am Hügel ein erhöhter Parkdruck.
- Vorbehaltlich einer konkreten Planung sollte der Bedarf an Stellplätzen nicht am minimalen Bedarf ausgerichtet werden. Eine ausreichende Kapazität an öffentlich nutzbaren Kurzzeitparkplätzen ist auch notwendig um eine Betreuung wirtschaftlich werden zu lassen.
- Das Thema der Berufsschul- Parkraumnutzer muss, wie auch sich aus der geplanten Mischgebietsstruktur um die Kronenburggasse ergebende Parkraumanforderungen, berücksichtigt werden. Eine Kapazität von 500 Stellplätzen scheint angemessen. Auf keinen Fall sollte die Minimalvariante 3 (240 Stellflächen) zum Tragen kommen.

Stellungnahme vom 17.04.14:

- In Ergänzung der letzten Stellungnahme vom 25.07.2013, die immer noch gültig ist, geben wird nachfolgende Stellungnahme abgegeben:
- In der vorliegenden Begründung wird zunächst von einer Quartiersgarage gesprochen, als Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung bzw. die Stadtreparatur im Gebiet. Im weiteren Text wird der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich erwähnt. Insgesamt ergibt sich eine nicht unerhebliche Anzahl von Stellplätzen und damit eine entsprechende Parkhausgröße (siehe o. g. Stellungnahme). Neben Ersatz für im Gebiet durch Umbau der Straßen entfallende öffentliche Stellplätze müssen auch die auf den Brachflächen entfallenden Stellplätze (durch Baulast gesichert) im Parkhaus nachgewiesen werden, dazu kommen noch Plätze für Besucher, Kunden und Einpendler (Begegnungszone auch unter dem Gesichtspunkt dass das Parkhaus Altstadttor nicht kommt).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15m auf 14m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert.

Folgende Parkflächen stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- | | |
|---|----------------|
| - Parken im öffentlichen Straßenraum | 83 Stellplätze |
| - Parken auf öffentlichen Sammelanlagen | 36 Stellplätze |
| - Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen | 34 Stellplätze |

- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgeld auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	304 Stellplätze

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- SUMME	146 Stellplätze
Differenz	158 Stellplätze

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- ERGEBNIS	171 bis 321 Stellplätze
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand	13 bis 163 Stellplätze

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

Punkt 2:

- *Im Bereich des Parkhauses sollten auch ausreichend Radabstellmöglichkeiten vorgesehen werden.*
- *Das Parkhaus ist in das städtische Parkleitsystem einzubeziehen, damit wird der Parksuchverkehr reduziert. Dazu ist ein neuer Standort des PLS in der nördlichen Johannesstraße notwendig. Aus Richtung Juri-Gagarin-Ring kommend ist ein Standort vorhanden. Festzulegen ist, dass der Betreiber des Parkhauses sich am Betrieb des PLS beteiligt.*

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.

Punkt 3:

Stellungnahme vom 25.07.13:

- *In der Begründung ist die Aussage, dass die Inbetriebnahme des Parkhauses nicht zwingend den Knotenumbau bzw. das Vorhaben insgesamt nicht den Umbau der gesamten Verkehrsflächen erfordert, recht global.*
- *Auch zur Lage der Parkhauszufahrt vom Netzknoten bzw. zur benachbarten Bebauung ist in der Begründung etwas gesagt.*

- *Wie aber mit Rückstau an der Parkhauszufahrt umgegangen wird ist nicht herauslesbar. Aus Sicht des Tiefbau- und Verkehrsamtes sollten diese Punkte bereits jetzt im Rahmen einer Vorplanung durch einen Verkehrsplaner geprüft werden.*

Stellungnahme vom 17.04.14:

- *Es wird noch einmal besonders darauf hingewiesen, dass aus möglichst zeitnah eine Verkehrsplanung in Auftrag gegeben wird um die neue Gestaltung des Knotens Am Hügel / Huttenstraße / Kronenburggasse und die Lage der Einfahrt zum Parkhaus (Problem Rückstau Parkhauszufahrt) zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.*

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 Zufahrt zum Parkhaus ist festgesetzt. Die Parameter für die Neugestaltung der Verkehrsflächen sind im Rahmen der technischen Straßenplanung zu klären.

Punkt 4:

Stellungnahme vom 25.07.13:

- *Das Baufeld für das Parkhaus reicht mit seiner Nordost-Ecke in den heute öffentlichen Straßenraum hinein, so dass in Verbindung mit einer Errichtung des Parkhauses auch eine entsprechende Anpassung der Straßenanlagen erforderlich wird, um deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten (incl. Herstellung einer Gehbahn auf der Südseite der Huttenstraße).*
- *Wenn es einen Vorhabenträger für das Parkhaus gibt, so ist mit ihm ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem er sich u.a. verpflichtet die daraus resultierenden Straßenbauleistungen im Bereich der Huttenstraße zu übernehmen.*
- *Für den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf geplanten Straßenumbau sind gegenwärtig im Haushalt des Tiefbau- und Verkehrsamtes keine Mittel eingestellt. Bis auf kleine Teilbereiche (z.B. Parkhaus s.o.) sehen wir auch keine Möglichkeit, dass die Maßnahmen durch private Investoren übernommen werden. Speziell die Umsetzung des MI - Gebietes wird damit auf absehbare Zeit nicht im kompletten Umfang möglich sein.*

Stellungnahme vom 17.04.14:

- *Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Haushalt des Tiefbau- und Verkehrsamtes gegenwärtig noch keine Mittel für den laut Bebauungsplan vorgesehenen Straßenumbau eingestellt sind.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es ist vorgesehen einen Bauherren für das Parkhaus im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zu finden. Mit dem Bauherren sind dann vertragliche Regelungen bezüglich der erforderlichen Anpassung der Verkehrsflächen zu treffen. Eine Bebauung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA und des Mischgebietes MI 2b setzt ggf. geringfügige Anpassungen der bestehenden Verkehrsflächen voraus. Die Realisierung der Bebauung innerhalb der festgesetzten des MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und MI 2b muss ggf. stufenweise erfolgen. Die gewidmete Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes kann und muss bis zu einem endgültigen Umbau der Verkehrsflächen weiterhin als Verkehrsfläche genutzt werden.

Punkt 5:

- *Die Flächen sind entwässerungstechnisch erschlossen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Kanalbestand entsprechend zu sichern (Im Kanalbereich einschließlich Sicherheitsstreifen keine Bebauung oder Baumpflanzungen). Für das Flurstück 140/3, Flur 123 eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist. Diese ist zu beachten.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Kanal liegt im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Sicherung des Kanals ist für die öffentliche Verkehrsfläche nicht erforderlich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	22.04.14	

Punkt 1:

- *Zustimmung zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes durch die untere Abfallbehörde (mit Auflagen), die untere Bodenschutzbehörde, die untere Wasserbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen und Hinweisen) und die untere Naturschutzbehörde*

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 2:

- *Angesichts der hohen Immissionsbelastungen in der Innenstadt i.V.m. der rechtlichen Verpflichtung zur Sicherstellung der Einhaltung von Immissionsgrenzwerten (39. BImSchV) besteht eine Priorität für Park & Ride- Angebote gegenüber dem Parken im Innenstadtbereich. Die Realisierung von neuen Parkierungsanlagen ist in der Innenstadt nur dann vertretbar, wenn hierdurch lediglich wegfallende Stellflächen im öffentlichen Verkehrsraum substituiert werden (d.h. kein Nettozuwachs an Stellflächen). Abgesehen von den notwendigen und nachweispflichtigen Stellplätzen für die Anrainer (inkl. CarSharing- Angebote) sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes die öffentlichen Parkmöglichkeiten auf das für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses erforderliche Niveau von 150 Stellplätzen zu begrenzen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Vergleich zu anderen Städten verfügten die Erfurter über deutlich weniger privaten Parkraum. Daher ist in der Innenstadt und deren Umring sowie den Gründerzeitgebieten ein enormer Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu verzeichnen. Für die Anwohner stellt Park-and-Ride keine Lösung dar. Um den Straßenraum zu entlasten und gestalterisch aufzuwerten ist die Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen unerlässlich. Das Parkhaus am Huttenplatz wird neben den 79 Stellplätzen, die durch Baulasten auf den Grundstücken im Geltungsbereich gesichert sind, Stellplätzen des Eigenbedarfs der möglichen Neubebauung, ggf. Stellplätze für Anwohner sowie einen Anteil Kurzzeitparker aufnehmen. Nach ersten Schätzungen dürfte ein Anteil von 150 öffentlich nutzbaren, Kurzzeitstellplätzen für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses erforderlich sein. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind mindestens 250 und maximal 400 Stellplätze zulässig. Die Obergrenze von 400 Stellplätzen orientiert sich am Ergebnis schalltechnischen Untersuchungen. Diese haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. (siehe Punkt 3).

Punkt 3:

Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm

- *Angelehnt an die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) stimmt die untere Immissionsschutzbehörde einer Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Sonsti-*

gen Sondergebiet SO "Parkhaus" nur unter der Voraussetzung zu, dass an allen Immissionspunkten ein Beurteilungspegel von

- 64 dB(A) im Tageszeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr*
- 54 dB(A) im Nachtzeitraum von 22.00 - 6.00 Uhr*

nicht überschritten wird. Vor diesem Hintergrund sind - ausgehend von den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung für die Straße "Am Hügel" - im Rahmen einer Schallimmissionsprognose für die Planfallvarianten 1 bis 3 die entsprechenden Beurteilungspegel zu ermitteln.

- *Anforderungen an die erforderlichen resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile*
Zur Ermittlung der Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude in den Plangebieten (hier: MI 1-2, WA, SO) sind in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unter Einrechnung aller Lärmquellen (Straßenverkehrslärm in der Johannesstraße, Huttenstraße, Straße "Am Hügel", Schienenverkehrslärm in der Johannesstraße, Gewerbelärm des Parkhauses gemäß Variante 1) zu bestimmen. Auf Grundlage der errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel ist eine Gliederung der Plangebietsflächen nach Lärmpegelbereichen gem. Tabelle 8 der DIN 4109 vorzunehmen.
- *Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Schienenverkehrslärm ist von einem Gleisanlagenverlauf gemäß Abschluss der Baumaßnahme "Komplexobjekt Johannesstraße / Nord- Straßenanbau (TVA- Objekt- Nr. 66- 4085)" auszugehen. Die Berechnungen sind auf Grundlage der neuen Schall- 03 (d.h. ohne Einrechnung des so genannten Schienenbonus) durchzuführen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet. Es liegt mit Stand 24.01.2017 eine aktualisierte Fassung vor, die beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen. Die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen sind in diese Untersuchung eingeflossen. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Die Ergebnisse waren Grundlage der überarbeiteten schalltechnischen Berechnungen.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
 - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
 - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
 - Bei Wohngebäuden sind die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Raumbelüftung benötigt werden, zu der den Lärmquellen der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite orientiert werden können. Einzimmerwohnungen sind wie Schlaf- und Kinderzimmer zu beurteilen. Davon kann abgewichen werden, wenn für diese Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten.
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
- An den Süd- und Ostfassaden der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswegschallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).

Punkt 4:

Lichtimmissionen

- Bei der Ausgestaltung des Parkhauses ist sicherzustellen, dass die Nachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belastet wird. Eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 22 Abs. 1 BImSchG liegt vor, wenn die in den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)" für die mittlere Beleuchtungsstärke E_f und das Blendmaß k_S angegebenen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden (vgl. nachstehende Tabellen).

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO	mittlere Beleuchtungsstärke E_f in lx	
	06 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 06 Uhr
1 Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten (§3)	1	1
2 reine Wohngebiete (§ 3) allgemeine Wohngebiete (§ 4) besondere Wohngebiete (§ 4 a) Kleinsiedlungsgebiete (§ 2) Erholungsgebiete (§ 10)	3	1
3 Dorfgebiete (§ 5) Mischgebiete (§ 7)	5	1
Kerngebiete (§7) Gewerbegebiete (§ 8) Industriegebiete (§ 9)	15	5

Immissionsort (Einwirkungsort) (Gebietsart nach § BauNVO) [2]	Immissionsrichtwert k für Blendung		
	6 h bis 20 h	20 h bis 22 h	22 h bis 6 h
1 Kurgebiete, Krankenhäuser (§3) Pflegeanstalten (§3)	32	32	32
2 reine Wohngebiete (§ 3) allgemeine Wohngebiete (§ 4) besondere Wohngebiete (§ 4 a) Kleinsiedlungsgebiete (§ 2) Erholungsgebiete (§ 10)	96	64	32
3 Dorfgebiete (§ 5) Mischgebiete (§ 7)	160	160	32
4 Kerngebiete (§ 7) Gewerbegebiete (§ 8) Industriegebiete (§ 9)	-	-	160

- Die erforderliche Gebietszuordnung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Immissionsorte ist durch das Bauamt vorzunehmen.

- *Zur Sicherstellung der v. g. Anforderungen ist im Bebauungsplanung folgende ergänzende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufzunehmen:*
- *"Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden ist sicherzustellen, dass die Leuchtf lächen von Lichtquellen nach Möglichkeit nicht sichtbar bzw. von der schutzwürdigen Nachbarschaft nicht einsehbar sind und nicht vermeidbare Lichtimmissionen die in den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012" angegebenen Immissionsrichtwerte für die mittlere Beleuchtungsstärke EF und das Blendmaß kS nicht überschreiten."*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Folgende Festsetzung 8.4 wird in den Bebauungsplan aufgenommen: "Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden bzw. die Ausbildung von Fassaden, ist sicherzustellen, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann."

Des Weiteren wird die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2.11, entsprechend ergänzt.

Punkt 5:

Klimaökologie und Lufthygiene

- *Klimatisch handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen mäßiger bis hoher Überwärmung mit deutlich negativer Bedeutung für das Bioklima. Der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad ist deshalb möglichst gering zu halten. Eine Dach- und Fassadenbegrünung des Parkhauses zur Verbesserung des Mikroklimas wird aus diesem Grund als erforderlich angesehen und dringend empfohlen.*
- *Zudem ist für die umliegenden Wohnhäuser eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten. Nach DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" sollte ein Maß von 4 Stunden am 21. März und 23. September und von 1 Stunde am 17. Januar (bei einem Höhenwinkel von mind. 6° in Fenstermitte) nicht unterschritten werden. Nach überschlägigen Abschätzungen wird dieses Kriterium für angrenzende Wohneinheiten nicht erfüllt und erfordert ein genaueres Prüfen durch ein Verschattungsgutachten. In dieser Hinsicht gilt es die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe des Parkhauses von 15 m und der Abstand der Baugrenze zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und Nr. 3 von 8 m einer kritischen Prüfung zu unterziehen.*
- *Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen*
- *In der Begründung zum Bebauungsplan ist im Abschnitt 2.10 "Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe" der Text "Durch die Tallage sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen" wie folgt zu ändern:*
- *"Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, sodass Anschluss- und Benutzungszwang besteht, wenn die betreffenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Fernwärmleitung erschlossen werden. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sofern ein Anschluss an die Fernwärme nicht zustande kommt. Die Lage des Plangebiets in einer Klimasanierungszone begründet derartige Vorkehrungen.*
- *Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO²-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem*

Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig."

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Eine Dach- und Fassadenbegrünung des Parkhauses zur Verbesserung des Mikroklimas wird entsprechend der Festsetzungen Nr. 5.4 und 9.4 vorgesehen.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m bei einer Mindestgebäudehöhe von 12m. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im SO Parkhaus von 15m auf 14m reduziert.

Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14m wären danach 5,6 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebauungsabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8m bzw. die max. erforderlichen Abstandsflächen von 5,6m für die Neubebauung an. Die überbaubare Fläche im westlichen MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" kann im Vollzug bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe von Oberkante Gebäude 14m nicht voll ausgeschöpft werden.

Da die erforderlichen Abstandsflächen für die Bebauung des Sondergebietes Parkhauses eingehalten werden und keine Überdeckung von Abstandsflächen erfolgt, wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume auf dem Baugrundstück selbst und den Nachbargrundstücken gewährleistet. Die Einhaltung der Mindestabstandsflächen gewährleistet einen gefahrlosen Zustand in Bezug auf die ausreichende Belichtung. Ein Verschattungsgutachten wird unter Berücksichtigung dieser Aspekt im Rahmen der Bauleitplanung nicht als erforderlich erachtet.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Punkt 2.10 "Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe" entsprechend der Stellungnahme geändert und ergänzt.

Punkt 6:

Untere Abfallbehörde

- *Der im Plangebiet bestehende Wertstoffcontainer-Standplatz (Depotcontainer für Glasverpackungen) an der Ecke Huttenstraße/Am Hügel ist für das Wohngebiet zu erhalten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist jedoch im Bebauungsplanentwurf nicht vorhanden. Im Rahmen der weiteren Planung sollte in diesem Bereich eine Fläche für mindestens 3 bzw. maximal 6 Depotcontainer berücksichtigt werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Rahmen der erforderlichen Entwurfsplanung für die Umgestaltung der Verkehrsflächen und Freianlagen ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen ein Standort für die Wertstoffcontainer auszuweisen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	17.03.14	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	24.03.14	

keine Bedenken

- *Der Löschwassergrundschatzes ist derzeit im Umfeld des Plangebietes gewährleistet.*
- *Gegenwärtig im öffentlichen Straßenbereich vorhanden, ggf. sind in Abhängigkeit der Bebauung und Straßenführung weitere Löschwasserentnahmestellen zu errichten.*
- *Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
- *Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

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.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ALT614 "Am Hügel" s	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	09.04.14	

Punkt 1:

- *Untere Bauaufsichtsbehörde, den Anregungen aus der Stellungnahme des Bauamtes vom 25.07.2013 wurde gefolgt, sodass keine Bedenken mehr bestehen.*
- *Von Seiten des Denkmalschutzes gibt es keine Einwände.*

Punkt 2:

- *Es wird auf die fachlichen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie verwiesen und um deren Beachtung gebeten.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar und der Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege haben der Planung zugestimmt.