

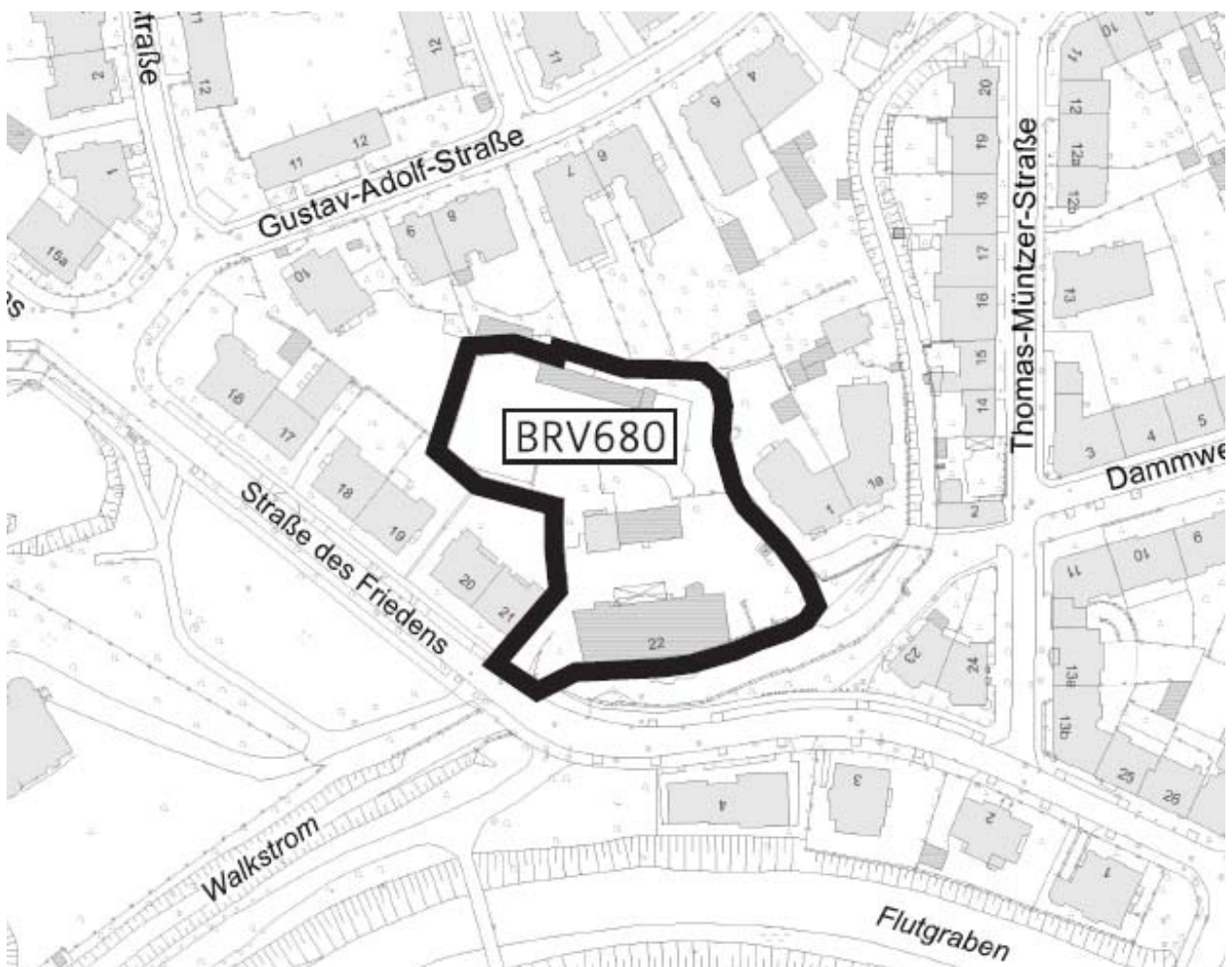
Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV680

"Wohnen am Walkstrom"

Entwurf

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen
Stellungnahmen



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
20.06.2017

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 erfolgte durch Schreiben vom 07. Oktober 2016.

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 Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	15.11.16	22.11.16			z.T.	
B 2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	25.10.16	01.11.16			x	
B 3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	02.11.16	08.11.16	x			
B 4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt,	02.11.16	08.11.16			x	
B 5	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	Keine Äußerung					
B 6.1	Stadtwerte Erfurt Gruppe Service GmbH Netz GmbH, Sparte Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.10.16 27.10.16	05.12.16			x	
B 6.2	Stadtwerte Erfurt Gruppe Netz GmbH, Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.11.16	05.12.16			x	
B 6.3	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.11.16	05.12.16			x	
B 6.4	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	Keine Äußerung					
B 6.5	Stadtwerte Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.10.16	07.11.16		x		
B 7	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	21.10.16	01.11.16			x	

B 8	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	Keine Äußerung					
B 9	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	19.10.16	19.10.16			z.T.	
B 10	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	16.11.16	22.11.16	x			
B 11	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	Keine Äußerung					
B 12	Thüringisches Landesamt für Denkmal- pflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	15.11.16	21.11.16		x		
B 13	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	28.10.16	11.11.16	x			
B 14	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B 15	Amt für Landentwicklung und Flurneu- ordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	27.10.16	01.11.16			x	
B 16	Thüringer Landesamt für Verbraucher- schutz Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	13.10.16	18.10.16			x	
B 17	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	07.11.16	10.11.16		x		
B 18	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung					
B 19	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 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 BNatSchG erfolgte mit Schreiben vom 07. Oktober 2016.

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	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
N 2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.16	02.11.16	x			
N 3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	11.11.16	11.11.16	x			
N 4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung					
N 5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	Keine Äußerung					
N 6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	16.11.16	17.11.16			z.T.	
N 7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung					
N 8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	20.10.16	21.10.16	x			
N 9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	20.10.16	21.10.16		x		
N 10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	14.10.16	07.11.16	x			

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf erfolgte in der Zeit vom 17. Oktober 2016 – 18. November 2016.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö 1		09.11.16	10.11.16			z.T.	
Ö 2		03.11.16	03.11.16			z.T.	
Ö 3		22.10.16	26.10.16			z.T.	
Ö 4		08.11.16	14.11.16			z.T.	
Ö 5		14.11.16	14.11.16			z.T.	
Ö 6		16.11.16	18.11.16			z.T.	
Ö 7		17.11.16	18.11.16				x
Ö 8		18.10.16	19.10.16			x	
Ö 9		18.11.16	23.11.16			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 erfolgte mit Schreiben vom 07. Oktober 2016.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I 1	Tiefbau- und Verkehrsamt	01.06.16 15.11.16	13.06.16 30.11.16			z.T.	
I 2	Umwelt- und Naturschutzamt	21.11.16	21.11.16			z.T.	
I 3	Amt für Soziales und Gesundheit	17.10.16	25.10.16	x			
I 4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	25.10.16	21.11.16			x	
I 5	Bauamt	01.06.16 13.12.16	03.06.16 15.12.16			z.T.	

"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	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 99423 Weimar, Weimarplatz 4	
mit Schreiben vom	15.11.2016	

BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Punkt 1

Im Hinblick auf die zu vertretenden Belange der Wasserwirtschaft bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

BEACHTUNG DES ENTWICKLUNGSGEBOTES DES § 8 ABS. 2 BAUGB

Punkt 2

Flächennutzungsplanung:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist in dem maßgeblichen Plangebiet eine Wohnbaufläche und südöstlich angrenzend eine Wasserfläche dargestellt. Aus dieser Darstellung kann die Absicht, im Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Baurecht für eine Wohnnutzung in 5 Bauteilen (Häuser A-E) mit insgesamt 55 Wohnungen zu schaffen, nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

Punkt 3

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei. Er unterliegt lediglich der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 3 ThürKO.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Satzung des Bebauungsplanes wird nach § 21 Abs. 3 BauGB bei der Kommunalaufsicht angezeigt.

BERATENDE HINWEISE ZUR ERARBEITUNG DES ENTWURFS

Punkt 4

Die Absicht, zum Teil eine 5-geschossige Bebauung am Walkstrom zu errichten, sollte überdacht werden. Dies gilt insbesondere, da das 5. Geschoss nach der beabsichtigten architektonischen Ausbildung der Baukörper nur zum Teil als Staffelgeschoss wirksam wird. Das Maß der baulichen Nutzung sollte entsprechend der baulichen Prägung der angrenzenden Nachbarbebauung festgesetzt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die an das Vorhanggrundstück angrenzende Bebauung ist durch eine gründerzeitliche Drei- bis Viergeschossigkeit mit geneigten Dächern (Satteldach) geprägt. Die Trauf- und Gebäudehöhe des direkt angrenzenden Gebäudes Straße des Friedens 20/21 betragen ca. 215,85 / 218,85 m NHN. Das Gebäude Dammweg 1/1a weist Trauf- und Gebäudehöhen von 211,00 / 217,00 m ü. NHN auf. Das Gebäude Straße des Friedens 23/24 ist mit seiner Zweigeschossigkeit nicht als rahmenbildend für das Quartier zu betrachten.

Im Bebauungsplanentwurf wurde auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Zwar ist das Gebäude im Baufeld C mit fünf – und in Teilbereichen mit vier Vollgeschossen festgesetzt, die festgesetzten Gebäudehöhen dieses Gebäudes bewegen sich jedoch zwischen 211,70m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude. Ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Punkt 5

Die in den Entwurfsunterlagen enthaltene Ermittlung der GRZ entspricht nicht den Anforderungen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist die Tiefgarage, durch die das Baugrundstück unterbaut wird und deren Zufahrt mitzurechnen. Auf die für ein Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze einer GRZ von 0,4 wird verwiesen. Die BauNVO besitzt eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, denen Vorhaben- und Erschließungspläne ebenfalls unterliegen (BVerwG Urteil vom 06.06.2002 – 4 CN4.01).

Ob eine Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann, ist zu prüfen. Maßgeblich dafür können nur städtebauliche Gründe sein. Die Begründung muss somit von öffentlichen Belangen getragen sein. Das private Interesse des Vorhabenträgers zur Umsetzung des Bebauungskonzepts ist dabei zweitrangig. Dies gilt insbesondere bezüglich der Rechtfertigung, dass in dem Vorhanggebiet im Verhältnis zur vorhandenen benachbarten Wohnbebauung eine hohe Blockinnenbereichsfläche überbaut werden soll.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden insbesondere für die Entwicklung einer dem Umfeld angemessenen Bebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt. Die mit dem Vorhaben erreichte GRZ der

Gebäude beträgt für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA ca. 0,37 und entspricht somit der Obergrenze des § 17 Ab. 1 BauNVO. Durch die Unterbauung mit der Tiefgarage sowie den Nebenanlagen und Zuwegungen wird eine zulässige Überschreitung der GRZ von 0,80 erreicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich auch zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 1,31.

Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans kann die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zugelassen werden, wenn 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 werden.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um planungsrechtlich eine dem Umfeld entsprechende städtebaulich angemessene Bebauung im Kontext des Standorts zu sichern. Die Reparatur der nach dem Brand und nachfolgendem Abriss der Kartäusermühle brach gefallenen Fläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.

Die Überschreitungen der GRZ durch Tiefgaragen, Nebenanlagen und Zuwegungen sind in Anbetracht der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit i. V. m. der Bau- und Nutzungsdichte erforderlich. Zur Gewährleistung qualitätvoller Außen- und Freiräume wurde auf eine oberirdische Parkierung –wie sie im direkten Umfeld üblich ist- verzichtet. Stattdessen wurde als städtebauliche Zielsetzung die störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Blockinnenbereich in einer Tiefgarage formuliert und entsprechend im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Untermauert wird dies durch begleitende grünordnerische Festsetzungen, die auch eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen (z.B. Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung, TG-Erdüberdeckung und -begrünung). Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden eingehalten. Die bauliche Verdichtung im Innenbereich stellt somit einen wesentlichen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden dar, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 2
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	25.10.2016	

BELANGE GEOLOGIE, ROHSTOFFGEOLOGIE, GRUNDWASSERSCHUTZ, BAUGRUNDBEWERTUNG, GEOTOPSCHUTZ,

Punkt 1

Im Hinblick auf die zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen zu o.g. Vorhaben keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

BELANGE ABT. WASSERWIRTSCHAFT, REFERAT GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Punkt 2

Im Hinblick auf die zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen zu o.g. Vorhaben keine Einwände. In den vorliegenden Bereichen befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit des TLUG.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 3: (Hinweise zum Aufbau des Bodens)

In der Aue der Gera, in unmittelbarer Nähe zum Flutgraben gelegen, werden die triassischen Festgesteine im Plangebiet von fluviatilen quartären Lockergesteinen überdeckt. Die an der Basis ausgebildeten Kiessande größerer Mächtigkeit werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert. Einlagerungen organischer Substanzen (Faulschlamm, Mudde u.s.w.) sind lokal möglich. Folglich muss bei den Gründungsbedingungen mit sehr inhomogenen Verhältnissen gerechnet werden.

In Anbetracht der vorangegangenen Nutzung können die Baugrundverhältnisse durch den Austausch, die Aufschüttung oder die Abtragung von Erdstoffen erheblich beeinflusst sein. Die Erkundung und Bewertung des Baugrundes für die Folgenutzung ist dementsprechend auszulegen, um die Eignung des Baugrundes nachweisen zu können.

Weiterhin ist der Standort durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis wird in die Begründung unter Punkt 1.5.5 Umweltsituation – Boden, Altlasten, Abfall aufgenommen.

Punkt 4: (Hinweise zu Erdaufschlüssen / Baugruben)

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Weiterhin wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Auf die Anzeigepflicht wird im Bebauungsplan hingewiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 3
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	02.11.2016	

Stellungnahme

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

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.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt,	
mit Schreiben vom	02.11.2016	

Punkt 1 (Plangrundlage)

Als Plangrundlage ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zu verwenden. Die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird nicht geprüft. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Als Plangrundlage wurde die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet. Die erforderliche Bestätigung wird im Rahmen der Offenlage eingeholt.

Punkt 2 (Bodenordnung)

Wenn ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-84 BauGB angedacht ist, liegt die Zuständigkeit beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung Erfurt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht angedacht. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Punkt 3 (Festpunkte)

Im Bearbeitungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Keine Bedenken zur geplanten Baumaßnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6.1
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH, Sparte Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19./27.10.2016	

Punkt 1:

Das Planungsgebiet ist stromtechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Bebauungsplanung ist die SWE Netz GmbH für die Einordnung der notwendigen Erschließungstrassen bzw. Trafostation einzubeziehen.

Auf dem derzeitigen Flurstück, wo der Wohnkomplex entstehen soll, befindet sich eine Trafostation mit den nötigen Kabelanbindungen. Bestehende Anlagen sind bei der Planung und Baudurchführung zu beachten. Eventuelle Umverlegungen stimmen Sie bitte ab.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die sich auf den Flurstücken 570/4 und 571/2 befindliche Trafostation soll im Zuge der Planungen verlegt werden. Mit der SWE Netz GmbH wird dies abgestimmt. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Standort festgesetzt. Dieser kann im Zuge der Ausführungsplanung bei Erforderlichkeit angepasst werden.

Punkt 2:

Hinweise zur Bauvorbereitung und Bauausführung, 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 Bebauungsplanentwurf wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6.2
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH, Sparte Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.11.2016	

Punkt 1:

Keine Einwände, eigene Planungen im Vorhabenbereich existieren nicht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Das Plangebiet ist gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen, Betriebsdruck im Gasverteilungsnetz = 23 mbar.

Eine Versorgung aus dem öffentlichen Gasnetz zum Zwecke einer Wohnbebauung ist unter der Voraussetzung einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH möglich. Die notwendigen Freihaltetrassen und -flächen müssen gewährleistet werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

Punkt 3:

Hinweise zum Leitungsbestand und zur Bauausführung

Abwägung:

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

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6.3
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.11.2016	

Punkt 1:

Die grundsätzliche Zustimmung zum Vorentwurf wird erteilt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Die trinkwassertechnische Versorgung des Areals kann nur über die in der angrenzenden Straße des Friedens vorhandene Trinkwasserleitung WT 200 GGG erfolgen. Der ehemalige Trinkwasseranschluss der Altbauung ist stillgelegt und der Wasserzähler ausgebaut.

Hinweise zur Erforderlichkeit der Einordnung eines kundeneigenen Wasserzählerschachtes nahe der Grundstücksgrenze zur Straße des Friedens sowie allgemeine Hinweise

Abwägung:

Der Hinweis zur Möglichkeit der trinkwassertechnischen Versorgung des Gebietes wird zur Kenntnis genommen. Die sonstigen Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

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

Punkt 3:

Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des BRV680) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für die festgesetzten Baumstandorte ist lediglich eine Fläche ausgewiesen. Die Berücksichtigung des Hinweises und somit auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen sind damit gewährleistet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6.4
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6.5
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.10.2016	

Stellungnahme

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es befindet sich keine Bushaltestelle oder Buslinie der EVAG im betroffenen Bereich der Straße des Friedens, so dass keine Betroffenheit vorliegt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 7
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.10.2016	

Stellungnahme

Strom- oder Erdgasversorgungsanlagen des Netzbetreibers TEN Thüringen Energienetze GmbH sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 8
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 9
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.10.2016	

Punkt 1:

Folgende Festsetzung soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

"In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen."

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen, so dass eine Festsetzung dahingehend nicht möglich ist.

Punkt 2:

Hinsichtlich der Baumpflanzungen wird zur Beachtung auf das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 verwiesen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für die festgesetzten Baumstandorte ist lediglich eine Fläche ausgewiesen. Die Berücksichtigung des Hinweises und somit auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen sind damit gewährleistet.

Punkt 3:

Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordinierung mit dem Straßenbau / Baumaßnahmen

Abwägung:

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

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.11.2016	

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 12
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99984 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.11.2016	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 13
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.10.2016	

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 15
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	27.10.2016	

Keine Einwände

Im Vorhabengebiet 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 16
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.10.2016	

Stellungnahme:

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

Abwägung:

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

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 17
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.11.2016	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 18
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Bundesanstalt für immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 Petersberg 12 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 19
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 1
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 2
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.10.2016	

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 3
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3	
mit Schreiben vom	11.11.2016	

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 4
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 5
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 6
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Bund für Umweltschutz und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.11.2016	

Prinzipiell befürworten wir die Erschließung innerstädtischer Flächen. In diesem Fall lag bis vor Kurzem eine Bebauung mit der alten Kartäuser Mühle vor, die jetzt durch eine Wohnbebauung neu erschlossen werden soll.

Folgende Empfehlungen für die weitere Bauplanung möchten wir geben, damit neben der Erschließung von Wohnraum genügend Raum für Stadt-Natur bleiben kann und der neu entstehende Wohnkomplex lebenswert für Mensch und Natur entwickelt und gestaltet wird.

Punkt 1

Für die Verbesserung des Innenstadtklimas sollten neben den Grünflächen auch Fassaden und Dächer zur weiteren Begrünung vorgesehen werden (erhöhte Staubbindung, Temperaturpuffer, Schaffung von kleinsträumen für Pflanzen und Tiere).

Auf den gemeinsamen Freiflächen sollten einheimische Gehölze gepflanzt werden, die gegen heißes und trockenes Stadtklima im Sommer robust sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Dachbegrünungen sind entsprechend der textlichen Festsetzung 7.1 vorgesehen. Danach sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.

Die Begrünung der Fassaden wurde geprüft. Da jedoch der Anteil der geschlossenen Fassaden sehr gering ist, wurde auf eine Fassadenbegrünung verzichtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglichen zukünftigen Fassadenbegrünung jedoch nicht entgegen.

Für die Neupflanzungen wurde entsprechend der textlichen Festsetzung 11.5 eine Artenliste festgesetzt.

Punkt 2

Für Gebäudebrüter und Fledermäuse sollten an den Fassadenflächen ebenfalls Quartiere in Form von künstlichen Nisthilfen geschaffen werden. Es ist anzunehmen, dass die ehemalige Kartäuser Mühle früher Raum für diese Tiergruppen geboten hatte.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zum potenziellen Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten durchgeführt. Dabei wurde ein Vorkommen festgestellt. Im Ergebnis des Gutachtens sind vier Fledermausquartiere im Bereich des Ufersaums (Walkstrom, Flutgraben, Espachteich) sowie sechs Nisthilfen für Halb- / Höhlenbrüter im Vorhabengebiet zu installieren. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag.

Punkt 3

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden. Eine energieeffiziente Bauweise nach EnEV 2016 wäre Pflicht und die Verwendung ökologischer Baustoffe zeitgemäß und nachhaltig.

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 werden die energetischen Anforderungen an die Gebäude gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung berücksichtigt. Die Verwendung ökologischer Baustoffe ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans und kann deshalb nicht festgesetzt werden.

Punkt 4

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorzusehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht. Die Energieversorgung des Vorhabens wird über ein Blockheizkraftwerk erfolgen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 7
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 8
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.10.2016	

keine Betroffenheit

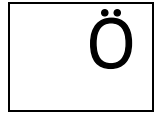
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 9
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesjagdverband Thüringen e. V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.10.2016	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 10
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. Lauwetter 25 98527 Suhl	
mit Schreiben vom	14.10.2016	

Keine Betroffenheit

2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 1
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	09.11.2016	

Punkt 1

Aus dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass über 50 Wohneinheiten entstehen, die ein entsprechend hohes Müllvolumen produzieren. Man sieht unter anderem, dass ein zentral gelegener Müllplatz direkt an unser Grundstück angrenzt. Damit geht eine nicht ganz unerhebliche Geruchsbelästigung einher. In unserem und dem Nachbarhaus leben 8 Kinder, die im Hinterhof spielen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe unsere Sitzfläche zur Erholung und Entspannung. Die Arztpraxis im Erdgeschoss ist ebenfalls zu erwähnen. Wie wird dieser Müllplatz vor Geruchsbelästigungen abgeschirmt?

Aus dem Bebauungsplan lässt sich ferner entnehmen, dass das Müllplatzgebäude eine gewisse Höhe erreicht. Wie hoch wird dieses Gebäude nach Fertigstellung über unserem Grundstücksniveau sein? Wie ist die optische Gestaltung der Rückwand zu unserer Seite geplant, eine triste Betonwand oder eine begrünte Wand? Und wie nah wird dieses Gebäude zu unserem Grundstück stehen?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde der im Bereich der Außenanlagen liegende gemeinsame Standort für Fahrräder und Müll auf zwei Standorte verteilt. Der Standort für Müll befindet sich nun an der nördlichen Grundstücksseite des Flst. Nr. 572.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die beiden Nebenanlagen (Müll / Fahrrad) in einem modularen Baukastensystem zu erstellen. Es ist vorgesehen, dass diese Gebäude geschlossene Fassaden haben. Die Dächer werden extensiv begrünt. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Das geplante Müllgebäude hat einen Abstand von ca. 1,5 m zur Grundstücksgrenze. Neben dem Müllgebäude im Innenhof sind auch Müllstandorte in den Wohngebäuden zulässig. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu Müllstandorten unter dem Punkt 15 geregelt.

Höhenniveau

Das mittlere Geländeniveau des Flst. Nr. 572 liegt bei ca. 200,3 m ü. NHN. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück gibt es einen Höhengsprung von bis zu 2,0 m, der durch eine Mauer abgefangen wird. Das geplante Geländeniveau des Vorhabengrundstücks im Innenhof beträgt 199,2 m ü. NHN, so dass die Höhendifferenz im Bereich der Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 572 ca. 1,10 m beträgt.

Das Müllgebäude (wie auch das Fahrradgebäude) hat eine Höhe von ca. 2,10 – 2,30 m. Daraus ergibt sich eine Höhendifferenz zum Geländeniveau des Flst. Nr. 572 von ca. 1,00 – 1,20m.

Punkt 2

Die momentane Zufahrt zur Tiefgarage ist über die Straße des Friedens geplant. Erfolgt die Verkehrsregelung über die dort befindliche Fußgängerampel? Wie ist die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage in diesem Zusammenhang geplant? Denn die Warteposition außerhalb der Tiefgarage würde zusätzlichen Verkehrslärm und Verschmutzung durch Autoabgase bedeuten. Da sich zu dieser Seite die Kinderzimmer von uns und unseren Hausnachbarn befinden, wäre diese unnötige Lärm- und Luftverschmutzung nur schwer zu tolerieren. Gleiches gilt übrigens auch für die Wohnungen in der neuen Anlage, die sich über und neben der Tiefgarage befinden.

Wie und wo wird die Tiefgarage entlüftet? Oft brummen Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen unangenehm. Wie wird dieses Problem gelöst und wohin werden die Abgase geleitet?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Erschließung / Verkehrsregelung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße des Friedens. Diese ist Teil des Erfurter Stadtringes und eine verkehrlich hochbelegte Straße. Die Grundstücksausfahrt ist dem Verkehr auf dieser Straße unterzuordnen.

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt werden. Die erforderlichen Haltesichtweiten entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die das rechtzeitige Anhalten von Kraftfahrzeugen des vorfahrtsberechtigten Verkehrs auf der Straße des Friedens gewährleisten, werden eingehalten. Die Anfahrsicht der ausfahrenden Fahrzeuge kann auf Grund der Lage der Grundstückszufahrt in der Innenkurve nicht eingehalten werden. Daher sind hier flankierende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau eines Verkehrsspiegels erforderlich. Diese sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens von der Straßenverkehrsbehörde anzuordnen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Darüber hinaus ist die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage so gestaltet, dass neben einem wartepflichtig haltenden Fahrzeug an der Ausfahrt der Tiefgarage ein weiteres Fahrzeug ohne Behinderungen in die Tiefgarage einfahren kann. Eine gemeinsame Steuerung der Zufahrt zum Plangebiet und der vorhandenen Bedarfsampel für Fußgänger über die Straße des Friedens ist nicht geplant. Eine wesentliche Änderung der öffentlichen Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

Schallschutztechnische Belange

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auch die schallschutztechnischen Belange beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Immissionsrichtwerte TA Lärm bzw. zur Konfliktbewältigung wurden unter Punkt 10. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entlüftung Tiefgarage

Die Entlüftung der Tiefgarage wird über eine offene Entlüftung erfolgen. Die entsprechenden Lüftungsschächte befinden sich in den Randbereichen der Tiefgarage. Die Einhaltung der ent-

sprechenden Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Punkt 3

Gibt es möglicherweise eine alternative Zufahrt auf das Gelände, z.B. 50 m vor der Fußgängerampel über eine kleine Brücke? Wurden solche Alternativen bereits in Betracht gezogen?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die bestehende ca. 9 m breite Zufahrt (Anbindung an die Straße des Friedens). Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Da das Vorhabengrundstück jedoch nördlich, östlich und westlich von privaten Grundstücken umschlossen ist und südlich durch den Walkstrom begrenzt wird, ist aufgrund dieser eigentumsrechtlichen Gegebenheiten eine andere Erschließung nicht möglich. Eine zusätzliche Querungsmöglichkeit über den Walkstrom wird seitens der unteren Wasserbehörde ausgeschlossen, da das Grundstück bereits erschlossen ist.

Punkt 4

Nach starken Regenfällen lässt sich nach kurzer Zeit eine erhebliche Wasseransammlung im hinteren Teil des Grundstücks beobachten, die deutlich über die normale Größe einer Regenfutze hinaus geht und über einen längeren Zeitraum bestehen bleibt. Es handelt sich hier wahrscheinlich um Grundwasser eines alten Flußgrabens. Da das Bauprojekt eine großflächige Tiefgarage vorsieht, muss diese Wasser in irgendeiner Form fachgerecht abgeleitet werden. Wie ist diese Ableitung vorgesehen? Wie wirkt sich die Bebauung des Grundstücks auf unseren Grundwasserspiegel aus, sprich ist mit der Bebauung des ehemaligen Mühlengeländes mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels und demzufolge mit feuchten Kellern auf unserer Seite zu rechnen? Was wird dagegen getan?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Oberflächenentwässerung

Ein abschließendes Entwässerungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Die Planungen sehen jedoch vor, die Flächen des Innenhofes über der Tiefgarage mittels Deckeneinläufe zu entwässern. Die Einläufe sollen in Nähe der Stützen in der Tiefgarage angeordnet und unmittelbar an den Stützen in Grundleitungen unter Fußbodenniveau Tiefgarage geführt werden.

Flächen des Innenhofes die nicht über der Tiefgarage liegen, sollen herkömmlich über Bodeneinläufe und Grundleitungen im freien Gefälle zum Gebäudeanschluss in der Straße des Friedens entwässert werden. Sofern nicht alle Freiflächen oder auch Dachentwässerungen erfasst werden können, sind alternative Entwässerungsmöglichkeiten zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen der vertiefenden Planung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt (Entwässerungsbetrieb).

Grundwasserspiegel

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine Grundwasseraufschlüsse/-messstellen, sodass hier hilfsweise auf eine westlich von diesem gelegene Messstelle zurückgegriffen werden muss, für welche allerdings kein geologisches Profil vorliegt.

Der höchste gemessene Grundwasserstand (am 15. April 1994 = HQ 100) beträgt an der vorgeannten Messstelle 196,07 m ü. NN, d.h. im Planungsgebiet ca. 3,5 - 4 m u. GOK. Die Tiefgaragensohle erreicht daher evtl. (aber nicht zwingend) das Grundwasser.

Aufgrund der Dimension des Grundwasserleiters am Standort und nicht zuletzt des bestehenden Grundwasserflurabstandes wird die Barrierewirkung der geplanten Tiefgarage und ein daraus resultierender Aufstauereffekt seitens der unteren Wasserbehörde als gering eingeschätzt, so dass vermutlich keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne von Kellervernässungen benachbarter Gebäude zu erwarten sind. Eine abschließende Aussage hierzu kann jedoch erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens erfolgen, welches die tatsächlich vor Ort angetroffenen geologischen Verhältnisse darstellt. Dieses obliegt dem Vorhabenträger.

Punkt 5

Das Grundstück soll nach derzeitigen Planungen aufgeschüttet werden. Wie wird sich dann das Niveau zu unserem Grundstück erhöhen?

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das mittlere Geländeniveau des Flst. Nr. 572 liegt bei ca. 200,3 m ü. NHN. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zum Vorhaben Grundstück gibt es einen Höhengraben von bis zu 2,0 m, der durch eine Mauer abgefangen wird. Das geplante Geländeniveau des Vorhaben Grundstücks im Innenhof beträgt 199,2 m ü. NHN, so dass die Höhendifferenz im Bereich der Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 572 ca. 1,10 m beträgt.

Punkt 6

Wie bekannt handelt es sich um ein altes Mühlengelände, das durch eine entsprechende Wasserführung des Flutgrabens betrieben wurde. Führt die Erhöhung des Grundstücksniveaus durch Aufschüttungen bei möglichen Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen auf unserer Seite? Wie ist das Hochwasserschutzkonzept in diesem Bereich einzuordnen?

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Kartäusermühle wurde mit Wasser des Walkstroms betrieben. Am Papierwehr wird das Wasser der Gera zur Bespannung der Innenstadtgewässer bzw. den Flutgraben aufgeteilt. Der Bergstrom teilt sich im Luisenpark in den Bergstrom und den Walkstrom auf. Im Gewässerabschnitt zwischen Papierwehr und der ehemaligen Kartäusermühle (Straße des Friedens 22) befinden sich keine nennenswerten Einleitungen bzw. Zuflüsse aus anderen Gewässern, so dass der Walkstrom in diesem Abschnitt ein gesteuertes Gewässer darstellt. Seitens des Walkstroms sind aus diesem Grund Hochwasserereignisse nicht wahrscheinlich.

Punkt 7

Das Hauptgebäude zur Straße des Friedens wird eine gewisse Höhe mit momentan fünf Stockwerken erreichen. Werden hier alle Gebäudefluchten, gesetzlich vorgeschriebene Abstände, Lichtverhältnisse und der Sichtschutz unseres Hauses eingehalten?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde der Abstand zum Nachbargebäude Straße des Friedens 21 vergrößert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Baufluchten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu definiert. Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen dem Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a.

Punkt 8

Durch Neubauten und insbesondere durch den Bau von Tiefgaragen kommt es häufig zu Schäden an den Nachbargebäuden. Besteht die Möglichkeit ein Baugrundgutachten an unserem Gebäude auf Kosten des Bauträgers durchzuführen?

Abwägung:

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

Begründung:

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann keine Regelungen zur Bauausführung des Vorhabens treffen. Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schäden verursacht werden. Das bedeutet, die Erstellung eines Baugrundgutachtens auf Kosten des Vorhabenträgers für ein Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebiets erfordert eine privatrechtliche Einigung.

Die abschließende Prüfung bzw. Einhaltung der Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus dem Hinweis nicht.

Punkt 9

In der Stadtratssitzung vom September 2016 (Drucksache 1717/16) wird von der "Sicherung und Erhaltung der Bäume ..." gesprochen. Was ist damit gemeint? Um welche Bäume handelt es sich dabei? Ein entsprechender Erhalt des Baumbestandes ist basierend auf eigenen Erfahrungswerten vor allem in den Sommermonaten zu empfehlen, da sich die großen Bäume äußerst positiv auf das Mikroklima der Umgebung auswirken.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016 schätzte die Bäume 4, 5 und 6 aufgrund bestehender Vorschäden als bedingt erhaltenswürdig ein (1 Linde und 2 Eschen). Die Prüfung des Umwelt- und Naturschutzamtes ergab, dass für eine abschließende Einschätzung zur Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume eine vertiefende Untersuchung erforderlich ist. Das Gutachten sollte Klarheit bringen, ob die betrachteten Bäume in einem Zustand sind, der die Änderung der Planung rechtfertigt. Im Ergebnis wurden zahlreiche Vorschädigungen und relativ geringe Reststandzeiten für die betroffenen Bäume festgestellt, so dass diese drei Bäume nicht zum Erhalt vorgesehen werden.

Der Altbaumbestand östlich und nördlich der zukünftigen Bebauung, sowie der prägende Baum an der westlichen Grundstücksgrenze sollen jedoch erhalten bleiben und werden durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Darüber hinaus ist zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen auf allen Wohn- und Nebengebäuden Dachbegrünung vorgesehen; die Freiflächen sollen soweit wie möglich begrünt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 2
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	03.11.2016	

Punkt 1:

Durch den geplanten Bau der als Bauteile 2 und 3 bezeichneten Gebäude wird eine, wahrscheinlich sogar –in ihrem Baumbestand und Größe- einmalige begrünte Innenhoffläche der erweiterten Erfurter Altstadt zerstört.

Die Baumaße dieser Gebäude 2 und 3 ist dem Charakter und dem Bestand des davon betroffenen Areals, gemeint sind die angrenzenden Bebauungen und Flächen der Straße des Friedens, der Gustav-Adolf-Straße, der Thomas Münzer Straße und des Dammweges, in keinsten Weise angemessen oder gar verträglich. Eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht erkennbar; daher ist der Bebauungsplan BRV 680 im Sinne von § 34 BauGB zu begrenzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte-Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei Wohnhäusern vor. Das Gebäude im Bau Feld C orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen den angrenzenden Gebäuden Straße des Friedens 21 und Dammweg 1/1a. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gruppieren sich zwei weitere Gebäude (Baufeld A / B) um einen gemeinsamen Hof. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude wurde ebenfalls auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhen des Gebäudes C an der Straße des Friedens bewegen sich zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude (218,85 m ü. NHN und 217,00 m ü. NHN). Für die beiden rückwärtigen Gebäude ist abgestuft eine Drei- und Viergeschossigkeit mit Gebäudehöhen zwischen 210,23 m ü. NHN (Baufeld A) und 213,20 m ü. NHN (Baufeld B) vorgesehen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das

Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche. Die planeretzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genügt im Hinblick auf die Verwirklichung des Vorhabens nicht. Eine Begrenzung des Vorhabens auf die Zulässigkeit nach § 34 BauGB steht der beabsichtigten städtebaulichen Planung entgegen.

Punkt 2:

Der Eingriff in den einzigartigen Baumbestand dieser Quartiersfläche ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, die im Konzept dargestellten "Bäumchen" sind als solche nicht erläutert (Anzahl, Gattung, Größe etc.). Damit ist der Hinweis lt. 5. Anstrich der Planungsziele zu den Bäumen 4, 5 und 6 ohne Wert und eher verwirrend.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit dem Baumbestand. Die vorhandenen Bäume wurden durch ein beauftragtes Landschaftsarchitekturbüro kartiert und bewertet (Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016). Die genannten Baumnummern beziehen sich auf diesen Fachbericht zum Baumbestand, welcher die Bäume 4, 5 und 6 aufgrund bestehender Vorschäden als bedingt erhaltenswürdig eingeschätzt hat (1 Linde und 2 Eschen). Für diese Bäume wurde ein vertiefendes Gutachten zum Zustand beauftragt, welches eine abschließende Einschätzung zur Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume zulässt. Im Ergebnis wurden zahlreiche Vorschädigungen und relativ geringe Reststandzeiten für die betroffenen Bäume festgestellt, so dass der Aufwand für den Erhalt der Bäume und die Änderung der Planung in keinem Verhältnis zum Nutzen steht. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Neupflanzungen.

Punkt 3:

Es konnte auch nach Rückfrage im zuständigen Stadtplanungsamt nicht geklärt werden, was mit der (städtischen?) Grundstücksfläche des ehemaligen Hahnengrabens passieren wird. Übertragung an den Vorhabenträger? Mit welcher Nutzung?

Abwägung:

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

Begründung:

Das städtische Flurstück 570/4 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es handelt sich hier um eine Grünfläche, welche durch den Vorhabenträger als solche genutzt wird. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus dem Hinweis nicht.

Punkt 4

Ebenfalls nicht beantwortet werden konnten Fragen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der vorgesehenen Flächenversiegelungen und Baumfällungen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Danach ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 Bundesnaturschutzgesetzes Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Unabhängig davon wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Neupflanzungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 3
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	22.10.2016	

Punkt 1:

Die Baukörper mit fünf Geschossen und Flachdach dürften sich nicht in das Umfeld der drei- und viergeschossigen Wohnhäuser mit Satteldach einordnen lassen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die an das Vorhabengrundstück angrenzende Bebauung ist durch eine gründerzeitliche Drei- bis Viergeschossigkeit mit geneigten Dächern (Satteldach) geprägt. Die Trauf- und Gebäudehöhe des direkt angrenzenden Gebäudes Straße des Friedens 20/21 betragen ca. 215,85 / 218,85 m NHN. Das Gebäude Dammweg 1/1a weist Trauf- und Gebäudehöhen von 211,00 / 217,00 m ü. NHN auf. Das Gebäude Straße des Friedens 23/24 ist mit seiner Zweigeschossigkeit nicht als rahmenbildend für das Quartier zu betrachten.

Im Bebauungsplanentwurf wurde auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen dem Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a. Zwar ist das Gebäude im Baufeld C mit fünf – und in Teilbereichen mit vier Vollgeschossen festgesetzt, die festgesetzten Gebäudehöhen dieses Gebäudes bewegen sich jedoch zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude. Ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Punkt 2:

Ein TG-Stellplatz pro Wohnung ist nicht ausreichend. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Bedarf von mehr als 1,5 Stellplätze / Wohnung besteht. Die Parkplatzsituation im betreffenden Gebiet dürfte bekannt sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Gemäß der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens vom 18.07.2016 wurde als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen die Anzahl der Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 57 Stellplätze begrenzt. Das Vorhaben sieht die Errichtung von 56 Wohnungen vor. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die Unterbringung von mehr Stellplätzen auf

dem Baugrundstück zum Beispiel in Form von oberirdischen Stellplätzen wurde verzichtet, da so die Flächeninanspruchnahme begrenzt und die Wohnqualität durch Minderung der Lärmbelastung gestärkt wird.

Punkt 3:

Geklärt werden sollten Parkmöglichkeiten für Dienstleister, Handwerker, Lieferanten sowie die Erreichbarkeit für Feuerwehr.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Zuger der Erarbeitung des Entwurfs wurden die feuerwehrtechnischen Belange mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abgestimmt und im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Die abschließende Prüfung bzw. Einhaltung der Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Parkierungsmöglichkeiten sind ausschließlich in der Tiefgarage vorgesehen (Festsetzung Nr. 6.3). Oberirdische Stellplätze sind gemäß der Festsetzung 6.4 ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden. Die Zugänglichkeit für Lieferanten, Handwerker etc. ist durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen.

Punkt 4:

Geklärt werden sollten Stellplätze für Fahrräder.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Stellplätze für Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. im Gebäude zulässig. Zusätzlich ist ein Fahrradabstellplatz im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Punkt 5:

In den vorliegenden Planungsunterlagen konnte ich keine Bäume feststellen. Die Standorte der Bäume sollen gemäß PC Simulation vollständig bebaut werden. Warum noch ein Gutachten für gesunde Bäume deren Todesurteil schon gefällt ist?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit dem Baumbestand. Die vorhandenen Bäume wurden durch das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro kartiert und bewertet (Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016). Darüber hinaus wurden drei Bäume (1 Linde und 2 Eschen), die im Nahbereich von geplanten Gebäuden stehen, durch einen Gutachter bewertet. Das Gutachten sollte eine abschließende Einschätzung zur Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume ermöglichen. Im Ergebnis wurden zahlreiche Vorschädigungen und relativ geringe Reststandzeiten für die betroffenen Bäume festgestellt, so dass der Aufwand für den Erhalt der Bäume und die Änderung der Planung in keinem Verhältnis zum Nutzen steht. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Neupflanzungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 4
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	08.11.2016	

Punkt 1:

Bitte äußern Sie sich zu folgender Aussage aus der Drucksache 2383/15: "Das Gebäude der Kartäuser Mühle stand dabei zur Disposition, da es für eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung nicht geeignet war." Uns ist bekannt, dass es bereits für die unter Denkmalschutz stehende Mühle ein Konzept zur wohnwirtschaftlichen Nutzung gab. Nach dem Dachbrand von Ostern 2015 wurde keine Dachsicherung durchgeführt. Bei dem später folgenden Abriss wurde deutlich, in welchem gut erhaltenem Zustand der Innenbereich der Mühle sich befand. Wie konnte es zu diesem Abriss kommen?

Abwägung:

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

Begründung:

Der auf dem Vorhabengrundstück seit dem Mittelalter stattfindende Mühlenbetrieb wurde 1935 eingestellt. Danach wurde die Mühlentechnik, einschließlich der Mühlsteine, komplett entfernt und das Gebäude für Wohn-, Gewerbe- und Lagerzwecke umgebaut und umgenutzt. Seit 1992 stand das Gebäude leer und verfiel zusehends. Im April 2015 wurde das Gebäude dann durch einen Dachbrand stark beschädigt.

Die Entscheidung zum Abriss wurde juristisch getroffen und liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers, für den aus heutiger Sicht eine wohnwirtschaftliche Nutzung aufgrund des zu tätigenden hohen Sanierungsaufwands nicht gegeben war.

Punkt 2:

Der vorliegende Vorentwurf ist gänzlich modern und folgt in keinerlei Hinsicht gründerzeitlichen Formen. Inwiefern ist dann folgende Aussage der Drucksache 2383/15 zu verstehen: "Die künftige Bebauung soll, dem Standort und dem Ziel der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, ein hochwertiges Angebot an Architektur bieten." Bitte äußern Sie sich auch dazu.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

In städtebaulicher Hinsicht ist die Gründerzeit geprägt durch großmaßstäbliche kompakte Baustrukturen. Typisch ist eine drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung (i.d.R. Miethäuser) oder Villenquartiere für das Bürgertum. Ein weiteres Merkmal ist die dekorative Gestaltung der Fassaden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Der Bereich ist durch einen aufgelösten Blockrand, bestehend aus 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden gekennzeichnet. Mit seiner städtebaulichen Ausformung und Architektur entspricht das Wohnvorhaben diesem Duktus. Es geht demnach nicht um den Nachbau sondern vielmehr um die Transformation der Gründerzeit in die heutige Architektursprache. Zudem trägt die Bebauung einer brachgefallenen Fläche und damit die städtebauliche Neuordnung dieser durchaus zur Stabilisierung der angrenzenden Quartiere bei.

Punkt 3:

Aktuell ist für die neue Wohnbebauung ein einziger Müllraum zentral und direkt an unserer Grundstücksgrenze verortet. Die Nähe zu der von uns vermieteten Wohneinheit sehen wir hinsichtlich Lärm- und Geruchsbelästigung als problematisch an und sind damit nicht einverstanden. Akzeptabel wäre eine dezentrale Lösung mit integrierten belüfteten Müllräumen in den Gebäuden.

Zudem erkennen wir im Plan eine große Zahl einzelner (wohnungsbezogener?) Mülltonnen. Hier befürchten wir eine unnötig lange Lärmbelästigung durch Müll- und Recyclingfahrzeuge. Dies sollte, für den Fall dass sie überhaupt gesammelt dort aufgestellt werden, durch größere Container gelöst werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde der im Bereich der Außenanlagen liegende gemeinsame Standort für Fahrräder und Müll auf zwei Standorte verteilt. Der Standort für Müll befindet sich nun an der nördlichen Grundstücksseite zum Flst. Nr. 572.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die beiden Nebenanlagen (Müll / Fahrrad) in einem modularen Baukastensystem zu erstellen. Es ist vorgesehen, dass diese Gebäude geschlossene Fassaden haben. Die Dächer werden extensiv begrünt. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Neben dem Müllgebäude im Innenhof sind dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auch in den Wohngebäuden zulässig. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu Müllstandorten unter dem Punkt 15 geregelt. Zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag ist im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche geplant und dementsprechend festgesetzt. Das Festlegen von bestimmten Größen für Mülltonnen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens festgelegt.

Punkt 4:

Die Ausfahrt des Parkhauses befindet sich nahe vor den Fenstern unserer Wohnung. Wie ist der Lärmschutz angedacht? Wo warten ausfahrende Fahrzeuge und wo beschleunigen sie? Wie werden sie sich in den davor fließenden Verkehr einfädeln? Ist eine Kopplung mit der

nördlich angrenzenden Fußgängerampel geplant? Wie ist eine gefahrlose Einfahrt insbesondere hinsichtlich der Lage in der Innenkurve sichergestellt?

Wie wird die Entlüftung der Tiefgarage bezüglich der Abgase gestaltet, welchen Anteil hat dabei die Entlüftung über die Ausfahrt und damit in die unmittelbare Nähe unserer Wohnung?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Erschließung / Verkehrsregelung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße des Friedens. Diese ist Teil des Erfurter Stadtringes und eine verkehrlich hochbelegte Straße. Die Grundstücksausfahrt ist dem Verkehr auf dieser Straße unterzuordnen.

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt werden. Die erforderlichen Haltesichtweiten entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die das rechtzeitige Anhalten von Kraftfahrzeugen des vorfahrtsberechtigten Verkehrs auf der Straße des Friedens gewährleisten, werden eingehalten. Die Anfahrsicht der ausfahrenden Fahrzeuge kann auf Grund der Lage der Grundstückszufahrt in der Innenkurve nicht eingehalten werden. Daher sind hier flankierende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau eines Verkehrsspiegels erforderlich. Diese sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens von der Straßenverkehrsbehörde anzuordnen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Darüber hinaus ist die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage so gestaltet, dass neben einem wartepflichtig haltenden Fahrzeug an der Ausfahrt der Tiefgarage ein weiteres Fahrzeug ohne Behinderungen in die Tiefgarage einfahren kann. Eine gemeinsame Steuerung der Zufahrt zum Plangebiet und der vorhandenen Bedarfsampel für Fußgänger über die Straße des Friedens ist nicht geplant.

Eine wesentliche Änderung der öffentlichen Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

Entlüftung Tiefgarage

Die Entlüftung der Tiefgarage wird über eine offene Entlüftung erfolgen. Die entsprechenden Lüftungsschächte befinden sich in den Randbereichen der Tiefgarage. Zur Gewährleistung der Querluft wird ein lediglich ein blickdichtes aber nicht geschlossenes Garagentor festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 5
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	14.11.2016	

Als direkte Grundstücksnachbarn wirft der Entwurf des Neubauprojekts "Wohnen am Walkstrom" einige grundsätzliche Fragen zur Gestaltung auf. Das geplante Hauptgebäude stellt insgesamt einen sehr volumenreichen Baukörper dar. Daraus, sowie aus der Bebauung der Innenhoffläche mit zwei weiteren mehrgeschossigen Häusern ergeben sich für uns einige Diskussionspunkte. Zu folgenden Punkten sehen wir Klärungsbedarf:

Punkt 1

Der geringe Abstand des 5-geschossigen Hauptgebäudes und die Ausrichtung des Balkons über der Garagenausfahrt) zu unserem Wohnhaus bringen möglicherweise Probleme mit sich. Der Abstand der belebbaren Balkonflächen zu unseren Fenstern beträgt nur etwa 6 m. Auch stellt sich die Bebauung der begrünten Innenfläche des Wohnquartiers mit zwei weiteren mehrstöckigen Wohngebäuden für uns problematisch dar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde der Abstand zum Nachbargebäude Straße des Friedens 21 vergrößert. Die den Wohnungen zugeordneten Freibereiche sollen als verglaste Loggien ausgebildet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei Wohnhäusern vor. Das Gebäude im Baufeld C orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen den angrenzenden Gebäuden Straße des Friedens 21 und Dammweg 1/1a. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gruppieren sich zwei weitere Gebäude (Baufeld A / B) mit reduzierter Kubatur um einen gemeinsamen Hof. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude wurde ebenfalls auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhen des Gebäudes C an der Straße des Friedens bewegen sich zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude (218,85 m ü. NHN und 217,00 m ü. NHN). Für die beiden rückwärtigen Gebäude ist abgestaffelt eine Drei- und Viergeschossigkeit mit Gebäudehöhen zwischen 210,23 m ü. NHN (Baufeld A) und 213,20 m ü. NHN (Baufeld B) vorgesehen. Ein harmo-

nisches Einfügen der geplanten drei Baukörper in das vorhandene städtebauliche Gefüge ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Punkt 2:

Welches Niveau wird die Ebene der hofseitigen Fußwege haben? Aus dem Entwurf ergibt sich ein leichter Abfall des Zuweges vom Niveau Fußweg Straße des Friedens zum Hof? Welcher Niveauunterschied ergibt sich zum Hof Straße des Friedens 21?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das mittlere Geländeniveau des Flst. Nr. 572 liegt bei ca. 200,3 m ü. NHN. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück gibt es einen Höhengsprung von bis zu 2,0 m, der durch eine Mauer abgefangen wird. Das geplante Geländeniveau des Vorhabengrundstücks im Innenhof beträgt 199,2 m ü. NHN, so dass die Höhendifferenz im Bereich der Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 572 ca. 1,10 m beträgt.

Das Geländeniveau im Bereich der Zufahrt zum Vorhabengrundstück beträgt an der Grundstücksgrenze ca. 199,98 m ü. NHN. Bei dem geplanten Geländeniveau von 199,2 m ü. NHN ergibt dies einen Höhenunterschied von ca. 78 cm.

Punkt 3:

Das Grundstück der abgerissenen Mühle wird von einigen ehemals offen wasserführenden Gewässerteilen durchzogen oder berührt. In der winterlichen Jahreshälfte (Oktober bis April) ist über längere Zeiträume ein erhöhter Grundwasserstand zu beobachten, der zu oft wochenlang stehenden Wasserflächen führt. Das Wasser quillt dann zwischen den noch vorhandenen Betonflächen empor. Wohin und wie werden diese Wassermengen abgeführt, wenn beinahe das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage und Unterkellerung versehen wird? Wird der nordöstlich liegende verrohrte Gewässerlauf evtl. wiedereröffnet? Wir befürchten bei einem Rückstau eindringendes Wasser in unserem Kellerbereich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Oberflächenentwässerung

Ein abschließendes Entwässerungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Die Planungen sehen jedoch vor, die Flächen des Innenhofes über der Tiefgarage mittels Deckeneinläufe zu entwässern. Die Einläufe sollen in Nähe der Stützen in der Tiefgarage angeordnet und unmittelbar an den Stützen in Grundleitungen unter Fußbodenniveau Tiefgarage geführt werden.

Flächen des Innenhofes die nicht über der Tiefgarage liegen, sollen herkömmlich über Bodeneinläufe und Grundleitungen im freien Gefälle zum Gebäudeanschluss in der Straße des Friedens entwässert werden. Sofern nicht alle Freiflächen oder auch Dachentwässerungen erfasst werden können, sind alternative Entwässerungsmöglichkeiten zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen der vertiefenden Planung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt (Entwässerungsbetrieb).

Grundwasserspiegel

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine Grundwasseraufschlüsse/-messstellen, sodass hier hilfsweise auf eine westlich von diesem gelegene Messstelle zurückgegriffen werden muss, für welche allerdings kein geologisches Profil vorliegt.

Der höchste gemessene Grundwasserstand (am 15. April 1994 = HQ 100) beträgt an der vorgenannten Messstelle 196,07 m ü. NN, d.h. im Planungsgebiet ca. 3,5 - 4 m u. GOK. Die Tiefgaragensohle erreicht daher evtl. (aber nicht zwingend) das Grundwasser.

Aufgrund der Dimension des Grundwasserleiters am Standort und nicht zuletzt des bestehenden Grundwasserflurabstandes wird die Barrierewirkung der geplanten Tiefgarage und ein daraus resultierender Aufstauereffekt seitens der unteren Wasserbehörde als gering eingeschätzt, so dass vermutlich keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne von Kellervernässungen benachbarter Gebäude zu erwarten sind. Eine abschließende Aussage hierzu kann jedoch erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens erfolgen, welches die tatsächlich vor Ort angetroffenen geologischen Verhältnisse darstellt. Dieses obliegt dem Vorhabenträger.

Bei dem städtischen Flurstück 570/4 handelt es sich um einen ehemaligen verrohrten Gewässerlauf, welcher nicht mehr in Benutzung ist. Bei der unteren Wasserbehörde wird der Bereich nicht als Gewässer geführt.

Punkt 4:

Bei etwa 50 Wohnungen ist mit ca. 150 Bewohnern zu rechnen. Wäre ein zusätzlicher Zugang über den Dammweg mit einer Fußgängerbrücke möglich?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die bestehende ca. 9 m breite Zufahrt (Anbindung an die Straße des Friedens). Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Da das Vorhabengrundstück jedoch nördlich, östlich und westlich von privaten Grundstücken umschlossen ist und südlich durch den Walkstrom begrenzt wird, ist aufgrund dieser eigentumsrechtlichen Gegebenheiten eine andere Erschließung nicht möglich. Eine zusätzliche Querungsmöglichkeit über den Walkstrom wird seitens der unteren Wasserbehörde ausgeschlossen, da das Grundstück bereits erschlossen ist.

Punkt 5:

Die Zufahrt zum o.g. Grundstück direkt in der unübersichtlichen Kurve stellt ein Problem dar. Wie soll die Regelung erfolgen? Ampelstarts zusätzlich zur Fußüberwegampel würden eine erhebliche Zunahme von Verkehrsrgeräuschen nach sich ziehen, ebenso wie die in der Ausfahrt aus der Tiefgarage mit laufendem Motor wartenden Autos. Wo ist die "Warteposition" gedacht? Eventuell unten in dem Gebäude?

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Erschließung / Verkehrsregelung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße des Friedens. Diese ist Teil des Erfurter Stadtringes und eine verkehrlich hochbelegte Straße. Die Grundstücksausfahrt ist dem Verkehr auf dieser Straße unterzuordnen.

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt werden. Die erforderlichen Haltesichtweiten entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die das rechtzeitige Anhalten von Kraftfahrzeugen des vorfahrtsberechtigten Verkehrs auf der Straße des Friedens gewährleisten, werden eingehalten. Die Anfahrsicht der ausfahrenden Fahrzeuge kann auf Grund der Lage der Grundstückszufahrt in der Innenkurve nicht eingehalten werden. Daher sind hier flankierende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau eines Verkehrsspiegels erforderlich. Diese sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens von der Straßenverkehrsbehörde anzuordnen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Darüber hinaus ist die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage so gestaltet, dass neben einem wartepflichtig haltenden Fahrzeug an der Ausfahrt der Tiefgarage ein weiteres Fahrzeug ohne Behinderungen in die Tiefgarage einfahren kann. Eine gemeinsame Steuerung der Zufahrt zum Plangebiet und der vorhandenen Bedarfsampel für Fußgänger über die Straße des Friedens ist nicht geplant.

Eine wesentliche Änderung der öffentlichen Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

Schallschutztechnische Belange

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auch die schallschutztechnischen Belange beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Immissionsrichtwerte TA Lärm bzw. zur Konfliktbewältigung wurden unter Punkt 10. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt 6:

Entlüftung der Tiefgarage bedeutet: Abgase, Lüftungslärm und Vibrationen der Ablüfter. Wohin wird die Entlüftung geführt?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Entlüftung der Tiefgarage wird über eine offene Entlüftung erfolgen. Die entsprechenden Lüftungsschächte befinden sich in den Randbereichen der Tiefgarage. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA – Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Punkt 7:

Die im Entwurf vorgesehene Eingangssituation ist gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt gedacht und der Rettungsweg für Obergeschosswohnungen unseres Grundstückes. Besteht weiterhin die Möglichkeit, in der schmalen Zugangs/Zufahrtssituation eine Drehleiter zur Rettung aus dem Obergeschoss Straße des Friedens 21 zu stellen?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für das Vorhabengrundstück liegt im Bereich der Zufahrt eine Baulasteintragung vor. Diese beinhaltet eine Aufstellfläche für die Feuerwehr von 3,50 m nebst Schutzstreifen von 2,00 m, der als Geländestreifen frei von Hindernissen zu halten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde diese Anforderung entsprechend berücksichtigt (Durchgangsbreite 5,5m – 6,60m).

Punkt 8:

Wie werden die Gebäude beheizt? Bei eventueller Nutzung von Erdwärme oder Luftwärmetauschern sind eventuelle Betriebsgeräusche / Vibrationen zu vermeiden (Negativbeispiele sind in der Espachstraße zu finden).

Abwägung:

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

Begründung:

Es ist vorgesehen die Energieerzeugung über ein Blockheizkraftwerk zu gewährleisten. Eine abschließende Planung liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 9:

Von einer Konzentration der gesamten Müllmenge der über 50 Wohnungen an unserer Grundstücksgrenze ist abzusehen. Eine Geruchsbelästigung ist besonders in den Sommermonaten nicht auszuschließen. Eine dezentrale Unterbringung sollte geplant werden. Möglichst sollten die Entsorgungscontainer in entlüfteten Innenräumen der drei Wohngebäude untergebracht werden, denn durch die Wassernähe ist sonst mit Ungeziefer wie Ratten zu rechnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde der im Bereich der Außenanlagen liegende gemeinsame Standort für Fahrräder und Müll auf zwei Standorte verteilt. Der Standort für Müll befindet sich nun an der nördlichen Grundstücksseite zum Flst. Nr. 572.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die beiden Nebenanlagen (Müll / Fahrrad) in einem modularen Baukastensystem zu erstellen. Es ist vorgesehen, dass diese Gebäude geschlossene Fassaden haben. Die Dächer werden extensiv begrünt. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Neben dem Müllgebäude im Innenhof sind dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auch in den Wohngebäuden zulässig. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu Müllstandorten unter dem Punkt 15 geregelt.

Zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag ist im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche geplant und dementsprechend festgesetzt.

Punkt 10:

Welche Bäume haben Bestand? (Bäume 4, 5 und 6, welche sind das?) Können trotz Tiefgarage Ersatzpflanzungen im Grundstück erfolgen? Die derzeitige Blattmasse trägt zu einer wesentlichen Abkühlung in den heißen Sommerwochen bei.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die genannten Baumnummern beziehen sich auf den Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016, welcher die Bäume 4, 5 und 6 aufgrund bestehender Vorschäden als bedingt erhaltenswürdig eingeschätzt hat (1 Linde und 2 Eschen, östlicher Grundstücksbereich). Die Prüfung der unteren Naturschutzbehörde ergab, dass für eine abschließende Einschätzung zur Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume eine vertiefende Untersuchung erforderlich ist. Das Gutachten sollte Klarheit bringen, ob die betrachteten Bäume in einem Zustand sind, der die Änderung der Planung rechtfertigt.

In den Randbereichen des Baugrundstückes wird der Baumbestand weitestgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Für den Innenhof ist eine Begrünung vorgesehen. Der an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Baum ist zum Erhalt festgesetzt.

Punkt 11:

Die Bebauung führt zu einer erheblichen Konzentration von mineralischen Baustoffen. Die in etwa südlich ausgerichteten Fassaden der zwei Hinterhäuser werden sich durch die Besonnung sehr aufheizen. Wird dem durch eine besondere Gestaltung der Oberfläche oder Fassadenbegrünung begegnet? Die im Amtsblatt genannte "Prüfung, ob geschlossene Fassaden oder Fassadenareale zu begrünen sind" sollte zugunsten der Begrünung ausfallen (s.o. Blattwerk/Kleinklima im Innenhof). Ansonsten ist mit einer starken Erwärmung zu rechnen. Das Innenhofklima würde leiden. Die Oberfläche des Baukörpers sollte in Verputz und Farbe der Umgebung angepasst sein, von der derzeit "modernen" Verklinkerung ist abzusehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Oberflächenstruktur der Gebäude in Putz mit unterschiedlicher Körnigkeit auszuführen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Begrünung der Fassaden geprüft. Da jedoch der Anteil der geschlossenen Fassaden sehr gering ist, wurde auf eine Fassadenbegrünung verzichtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglichen zukünftigen Fassadenbegrünung jedoch nicht entgegen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas wurden für alle Dachflächen eine Dachbegrünung, der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, eine teilweise Begrünung des Innenhofs sowie flankierende Heckenpflanzungen festgesetzt. Diese haben eine klimaökologische Ausgleichsfunktion.

Punkt 12:

Die Tiefgarage wird abgedeckt, z.T. befahrbar (Rettung, Versorgung, Müll). Inwieweit können Grünflächen realisiert werden? Können Gehölze mit größerer Blattmasse (s.o.) gepflanzt werden (Tröge mit größerer Pflanztiefe)?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die geplante Gestaltung der Freiflächen umfasst eine Eingrünung des Baugrundstückes mit Gehölzen entlang der West-, Nord, und Ostseite. Die im Süden vorhandene Begrünung des Uferbereiches am Walkstrom bleibt erhalten. Weiterhin wurde im Innenhof für die Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von 80 cm eine Begrünung festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bepflanzung mit Gehölzen größerer Blattmasse.

Punkt 13:

In den fiktiven Ansichtsdarstellungen ist zu erkennen, dass selbstverständlich eine Wegbeleuchtung vorgesehen ist. Bei der Ausführung sollte auf eine nach oben blendfreie Beleuchtungsmethode geachtet werden, ebenso sollte von einer eventuellen Fassadenbeleuchtung abgesehen werden. In unserer Stadt gibt es zahlreiche negative Beispiele, das Thema "Lichtmog" sollte in Wohngebieten eine große Rolle spielen.

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.

Ein Beleuchtungskonzept für die Ausleuchtung des Innenhofbereiches der Wohnanlage liegt zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. Bei der Ausgestaltung des Vorhabens ist sicherzustellen, dass die Nachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belästigt wird. Konkrete

Lichtimmissionsgrenzwerte sind jedoch weder in Gesetzen noch in verwaltungsrechtlichen Ausführungsbestimmungen festgelegt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 6
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	16.11.2016	

Punkt 1

Wer ist der Vorhabenträger?

Abwägung:

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

Begründung:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist eine Weitergabe der persönlichen Daten des Vorhabenträgers nicht möglich.

Punkt 2

Warum wurde keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Danach ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 Bundesnaturschutzgesetzes Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

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

Punkt 3

Wann ist Baubeginn? Wie lange ist die Bauzeit vorgesehen?

Abwägung:

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

Begründung:

Voraussetzung für einen Baubeginn ist die Erteilung einer Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 2 BauGB bzw. § 33 BauGB. Sofern das Vorhaben die dort genannten Voraussetzungen erfüllt, ist die Erteilung einer Baugenehmigung möglich. Ein genauer Termin bezüglich des Baubeginns kann nicht genannt werden. Bezüglich der Bauzeit geht der Vorhabenträger derzeit von einer Bauzeit von ca. zwei Jahren aus.

Punkt 4

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist über die Straße des Friedens im Bereich der Fußgängerampel / Kurvenbereich vorgesehen. Wie ist die Verkehrsregelung geregelt? Wie erfolgt die Verkehrsregelung für die Ausfahrten? Ist der Ein- und Ausfahrtsbereich ausreichend groß bemessen ohne Einfluss auf den laufenden Verkehr zu nehmen (Einfahrt in TG, Ausholen möglicherweise auf andere Fahrspur, Regelung mit entgegen kommenden Fahrzeugen aus der TG)? In dem Zusammenhang würden notwendige Wartepositionen der Fahrzeuge zusätzliche Immissionen und Emissionen verursachen. Hierzu der Hinweis auf die Verkehrslärmschutzverordnung. Wurden andere Zufahrtsmöglichkeiten in Betracht gezogen? Ist die Verkehrssicherungspflicht gegeben?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Erschließung / Verkehrsregelung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße des Friedens. Diese ist Teil des Erfurter Stadtringes und eine verkehrlich hochbelegte Straße. Die Grundstücksausfahrt ist dem Verkehr auf dieser Straße unterzuordnen.

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt werden. Die erforderlichen Haltesichtweiten entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die das rechtzeitige Anhalten von Kraftfahrzeugen des vorfahrtsberechtigten Verkehrs auf der Straße des Friedens gewährleisten, werden eingehalten. Die Anfahrsicht der ausfahrenden Fahrzeuge kann auf Grund der Lage der Grundstückszufahrt in der Innenkurve nicht eingehalten werden. Daher sind hier flankierende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau eines Verkehrsspiegels erforderlich. Diese sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens von der Straßenverkehrsbehörde anzuordnen.

Darüber hinaus ist die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage so gestaltet, dass neben einem wartepflichtig haltenden Fahrzeug an der Ausfahrt der Tiefgarage ein weiteres Fahrzeug ohne Behinderungen in die Tiefgarage einfahren kann. Eine gemeinsame Steuerung der Zufahrt zum Plangebiet und der vorhandenen Bedarfsampel für Fußgänger über die Straße des Friedens ist nicht geplant.

Eine wesentliche Änderung der öffentlichen Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

Schallschutztechnische Belange

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auch die schallschutztechnischen Belange beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Immissionsrichtwerte TA Lärm bzw. zur Konfliktbewältigung wurden unter Punkt 10. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt 5

Wie und wo wird die Tiefgarage entlüftet? Oft verursachen Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen unangenehme Geräusche. Wie erfolgt hierzu die bautechnische Lösung bzw. welches Be- bzw. Entlüftungssystem / Fabrikat ist vorgesehen?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Entlüftung der Tiefgarage wird über eine offene Entlüftung erfolgen. Die entsprechenden Lüftungsschächte befinden sich in den Randbereichen der Tiefgarage. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA – Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Punkt 6

Wie und wo ist die Feuerwehrezufahrt vorgesehen? Sind die Regeln und Vorschriften der technischen Baubestimmung auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 ThürBO eingehalten?

Abwägung:

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

Begründung:

Die Zufahrt auf das Grundstück ist über die bestehende Zufahrt von der Straße des Friedens gewährleistet. Das Vorhaben wurde dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz zu einer ersten Prüfung vorgelegt. Für das Bebauungsplanverfahren relevante Anforderungen wurden entsprechend berücksichtigt. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 7

Welches Höhenniveau (fußläufig) erreicht das Grundstück bzw. welcher Unterschied ergibt sich zum Hof der Straße des Friedens 21? Nach den derzeitigen Planungen wird das Grundstück aufgeschüttet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das mittlere Geländeniveau des Flst. Nr. 572 liegt bei ca. 200,3 m ü. NHN. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück gibt es einen Höhengsprung von bis zu 2,0 m, der durch eine Mauer abgefangen wird. Das geplante Geländeniveau des Vorhabengrundstücks im Innenhof beträgt 199,2 m ü. NHN, so dass die Höhendifferenz im Bereich der Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 572 ca. 1,10 m beträgt.

Punkt 8

In der Stadtratssitzung vom September 2016 (DS 1717/16) wird über den Sachverhalt "Sicherung und Erhaltung der Bäume..." geschrieben. Werden weitere Bäume gefällt? Welche Bäume werden erhalten? Gibt es ein Baumgutachten oder Baumuntersuchungen?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit dem Baumbestand. Die vorhandenen Bäume wurden durch ein beauftragtes Landschaftsarchitekturbüro kartiert und bewertet (Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016). Zusätzlich wurden 3 Bäume im Oktober 2016 gutachterlich bezüglich ihrer Erhaltungswürdigkeit untersucht. Aufgrund der Planung müssen 9 Bäume gefällt werden (mittlerer Grundstücksbereich, sowie ein Baum an der nördlichen Grundstücksgrenze FlSt.Nr. 573). Als Ersatz für die zu fällenden Bäume trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Neupflanzungen.

Punkt 9

Wie ist die Müll- und Abfallentsorgung vorgesehen? Aus den Planentwürfen ist ersichtlich, dass ein zentral gelegener Stellplatz direkt an der Grundstücksgrenze vorgesehene ist. Befinden sich die Müll- und Abfallbehälter in einer geschlossenen festen Räumlichkeit? Wenn nicht, würden nicht unerhebliche Geruchsbelästigungen, ausgehend von dem Abfall von 50 WE, entstehen? Wie ist die Abfallentsorgung vorgesehen? Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge über die Straße des Friedens, neben der Tiefgarage?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde der im Bereich der Außenanlagen liegende gemeinsame Standort für Fahrräder und Müll auf zwei Standorte verteilt. Der Standort für Müll befindet sich nun an der nördlichen Grundstücksseite des Flst. Nr. 572.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die beiden Nebenanlagen (Müll / Fahrrad) in einem modularen Baukastensystem zu erstellen. Es ist vorgesehen, dass diese Gebäude geschlossene Fassaden haben. Die Dächer werden extensiv begrünt. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Neben dem Müllgebäude im Innenhof sind dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auch in den Wohngebäuden zulässig. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu Müllstandorten unter dem Punkt 15 geregelt.

Zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag ist im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche geplant und dementsprechend festgesetzt.

Punkt 10

Bei länger dauernden Regenfällen und in den winterlichen Jahreshälften sind großflächige, für gewisse Zeit andauernde "Wasserseen" auf dem Grundstück zu beobachten. Dies hängt sicherlich mit der ehemals offenen Wasserführung eines Flussgrabens zusammen. Welche Berücksichtigung u. Betrachtung fand dieser Aspekt bei der Planung der Tiefgarage? Wie funktioniert an dieser Stelle die Wasserführung? Wohin wird das Wasser abgeleitet?

Liegen Ihnen hierzu geologische Gutachten vor bzw. wurden geotechnische Erkundungen und hydrologische Untersuchungen durchgeführt? Bei Eingriffen in den Grundwasserkörper, die Benutzungen im Sinne des § 3 WHG darstellen, sind hydrologische Beweissicherungsmaßnahmen vorzusehen und mit dem Vorhabenträger und den Fachbehörden abzustimmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Ein abschließendes Entwässerungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Die Planungen sehen jedoch vor, die Flächen des Innenhofes über der Tiefgarage mittels Deckeneinläufe zu entwässern. Die Einläufe sollen in Nähe der Stützen in der Tiefgarage angeordnet und unmittelbar an den Stützen in Grundleitungen unter Fußbodenniveau Tiefgarage geführt werden.

Flächen des Innenhofes die nicht über der Tiefgarage liegen, sollen herkömmlich über Bodeneinläufe und Grundleitungen im freien Gefälle zum Gebäudeanschluss in der Straße des Friedens entwässert werden. Sofern nicht alle Freiflächen oder auch Dachentwässerungen erfasst werden können, sind alternative Entwässerungsmöglichkeiten zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen der vertiefenden Planung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt (Entwässerungsbetrieb).

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine Grundwasseraufschlüsse/-messstellen, sodass hier hilfsweise auf eine westlich von diesem gelegene Messstelle zurückgegriffen werden muss, für welche allerdings kein geologisches Profil vorliegt.

Der höchste gemessene Grundwasserstand (am 15. April 1994 = HQ 100) beträgt an der vorgenannten Messstelle 196,07 m ü. NN, d.h. im Planungsgebiet ca. 3,5 - 4 m u. GOK. Die Tiefgaragensohle erreicht daher evtl. (aber nicht zwingend) das Grundwasser.

Aufgrund der Dimension des Grundwasserleiters am Standort und nicht zuletzt des bestehenden Grundwasserflurabstandes wird die Barrierewirkung der geplanten Tiefgarage und ein daraus resultierender Aufstauereffekt seitens der unteren Wasserbehörde als gering eingeschätzt, so dass vermutlich keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne von Kellervernässungen benachbarter Gebäude zu erwarten sind. Eine abschließende Aussage hierzu kann jedoch erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens erfolgen, welches die tatsächlich vor Ort angetroffenen geologischen Verhältnisse darstellt. Dieses obliegt dem Vorhabenträger.

Punkt 11

Vor Baubeginn sind durch den Vorhabenträger (ev. Genehmigungsbehörde) die betreffenden örtlichen Verhältnisse im Baubereich wie Gebäude, Straßen, Wege, Leitungen, Grundwasserabsenkungen und alle anderen Arbeiten, die durch Erschütterung oder Bodenverformungen zu Schäden an der vorhandenen Bausubstanz führen können, mittels eines Beweissicherungsverfahrens durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen festzustellen und zu dokumentieren. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens sollte mit den unmittelbar angrenzenden Anliegern / Bewohnern abgestimmt werden. Der Zustand der festgestellten und dokumentierten Anlagen sollte an die Anlieger / Betroffenen ausgehändigt werden. Können Sie uns diesbezüglich eine Auskunft geben?

Abwägung:

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

Begründung:

Der Hinweis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schäden verursacht werden. Die abschließende Prüfung bzw. Einhaltung der Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus dem Hinweis nicht. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 12

Inwieweit wurden architektonische und städtebauliche Qualitäten (Maßstäblichkeit, Gestaltung, Einbindung in die Umgebung, Raumgeometrie, Materialität, Farbgebung etc.) betrachtet? Inwieweit wurden die Grundlagen des § 34 BauGB berücksichtigt?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Der Bereich ist durch einen aufgelösten Blockrand, bestehend aus 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden gekennzeichnet. Mit seiner städtebaulichen Ausformung und Architektur entspricht das Wohnvorhaben diesem Duktus.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei Wohnhäusern vor. Das Gebäude im Baufeld C orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen den angrenzenden Gebäuden Straße des Friedens 21 und Dammweg 1/1a. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gruppieren sich zwei weitere Gebäude (Baufeld A / B) mit reduzierter Kubatur um einen gemeinsamen Hof. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude wurde ebenfalls auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhen des Gebäudes C an der Straße des Friedens bewegen sich zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude (218,85 m ü. NHN und 217,00 m ü. NHN). Für die beiden rückwärtigen Gebäude ist abgestaffelt eine Drei- und Viergeschossigkeit mit Gebäudehöhen zwischen 210,23 m ü. NHN (Baufeld A) und 213,20 m ü. NHN (Baufeld B) vorgesehen.

Die Oberflächenstruktur der Gebäude wird in Putz mit unterschiedlicher Körnigkeit ausgeführt werden. Mit der beabsichtigten weißen Farbgebung folgt das Vorhaben dabei der direkt angrenzenden Bebauung Straße des Friedens 20/21.

Ein harmonisches Einfügen der geplanten drei Baukörper in das vorhandene städtebauliche Gefüge ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genügt im Hinblick auf die Verwirklichung des Vorhabens nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 7
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	17.11.2016	

Ich lege hiermit als unmittelbar betroffener Nachbar fristgemäß Widerspruch gegen die geplante Innenhofbebauung des Wohnquartiers Straße des Friedens / Gustav-Adolf-Straße / Thomas-Müntzer-Straße / Dammweg ein.

Nach intensiver Sichtung der vorliegenden Unterlagen zu dem o.g. Bauprojekt ist primär einzuschätzen, dass die vorliegende Bebauungsplanung hinsichtlich eines ordentlichen Bauantrags nach der Thüringer Bauordnung ThürBO nicht genehmigungsfähig ist; alternativ wurde die Verfahrensvariante eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt, um neues Baurecht zu schaffen. Der Widerspruch begründet sich wie folgt:

Punkt 1

Das Wohnquartier wurde in Verbindung mit dem Bau des Flutgrabens und der Friedrichstraße (heute Straße des Friedens) als grünes Stadtquartier von Bauratsamt Lange straßenbegleitend geplant und durch den Stadtrat freigegeben. Der Zuschnitt der Grundstücke wurde um 1890 bewusst gewählt, um das Areal von mehrgeschossigen Innenraumbebauungen freizuhalten. Seitdem wurde einer Innenraum-Bebauung nie stattgegeben, Gesuche wurden auch nach der Wende mehrfach abgelehnt.

Abwägung:

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit vorangegangener Bauvorhaben auf dem Vorhabengrundstück beurteilte sich aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Es galt somit das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung. Da bei bisherigen Bauvorhaben die entsprechenden Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht vorlagen, bestand kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Punkt 2

Die Bebauung des Innenraumes stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbargrundstücke und deren Bewohner dar. Die geplante Bebauung mit zwei großen Baukörpern im Innenhof ist zu intensiv, führt zu einer massiven Gebäudeverdichtung und somit zu einer erheblichen Einschränkung der umliegenden adäquaten privaten Freiraumbereiche und ihrer Funktion als Erholungsfläche. Gerade hinsichtlich der Verkehrsbelastung durch die Straße des Friedens kommt dem Schutz der Wohnruhe und Erholungsfunktion im Innenhof eine außerordentlich hohe Bedeutung zu.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche, welche sich in seinem Eigentum befindet, zu revitalisieren und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei Wohnhäusern vor. Das Gebäude im Baufeld C orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen den angrenzenden Gebäuden Straße des Friedens 21 und Dammweg 1/1a. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gruppieren sich zwei weitere Gebäude (Baufeld A / B) mit reduzierter Kubatur um einen gemeinsamen Hof. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude wurde ebenfalls auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhen des Gebäudes C an der Straße des Friedens bewegen sich zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude (218,85 m ü. NHN und 217,00 m ü. NHN). Für die beiden rückwärtigen Gebäude ist abgestaffelt eine Drei- und Viergeschossigkeit mit Gebäudehöhen zwischen 210,23 m ü. NHN (Baufeld A) und 213,20 m ü. NHN (Baufeld B) vorgesehen. Ein harmonisches Einfügen der geplanten drei Baukörper in das vorhandene städtebauliche Gefüge ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Durch das Vorhaben werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 1,31.

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 und 3 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstel-

len, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzung der Überschreitungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben:

1. städtebauliche Gründe:
 - Die Festsetzung ist erforderlich, um planungsrechtlich eine dem Umfeld entsprechende städtebaulich angemessene Bebauung im Kontext des Standorts zu sichern.
 - Die Reparatur der nach dem Brand und nachfolgendem Abriss der Kartäusermühle brach gefallenen Fläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände vermieden:
 - In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den unterbauten Flächen, als auch anderen Freiflächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.
 - Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Die bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
4. Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Maßnahmen befriedigt werden:
 - In der Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze für das Wohnen untergebracht werden, so dass keine ebenerdigen Stellplätze negativ auf die freiraumplanerische Qualität wirken. Verkehrsimmissionen können durch die Einhausung vermieden werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In Bezug auf die beiden rückwärtigen Gebäude (Baufeld A und B) ist ergänzend festzustellen, dass ein Baugrundstück nicht a priori als Ausgleich für private Freiraumbereiche oder Erholungsflächen benachbarter Grundstücke betrachtet werden kann.

Punkt 3

Mir ist bekannt, dass die Stadt Erfurt in der Vergangenheit und auch zeitnah in diesem Jahr mehrere vergleichbare Bebauungen von Innenhöfen in Wohnquartieren in städtebaulichen Planungs- und Genehmigungsverfahren als unerwünscht und nicht genehmigungsfähig deklarierte und abgelehnt hat. Warum dann hier?

Dem Umstand, dass mit einer Zulassung insbesondere der Gebäude D und E automatisch auch vergleichbares Baurecht für benachbarte Innenraumflächen des Quartiers geschaffen wird, ist besonders hervorzuheben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet darüber, ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Nach § 29 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, nach §§ 30 bis 37 BauGB. Im Wesentlichen wird hier unterschieden zwischen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§§ 30, 31, 33 BauGB), im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit vorangegangener Bauvorhaben auf dem Vorhabengrundstück beurteilte sich aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Es galt somit das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung. Da bei bisherigen Bauvorhaben die entsprechenden Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht vorlagen, bestand kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche. Die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genügt im Hinblick auf die Verwirklichung des Vorhabens nicht.

Da die Zulässigkeit der rückwärtigen Gebäude auf dem Vorhabengrundstück über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebt wird, im Vorhabensbereich eine atypische Grundstückssituation und -größe vorzufinden ist und die benachbarten Grundstücke bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind, entsteht auf diesen Grundstücken nicht automatisch vergleichbares Baurecht. Vielmehr unterliegen Vorhaben auf benachbarten Grundstücken dem Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung.

Punkt 4

Das gewählte Verfahren umgeht die genehmigungsrechtlichen Belange eines ordentlichen Bauantrages wie z. B. Nachbarschaftsbeteiligung, Genehmigungsfähigkeit von Geländeaufhöhungen, Geschossigkeiten, Abstandsflächen usw.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren entbindet nicht von der Genehmigungspflicht des künftigen Vorhabens. Vielmehr schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan den bauplanungsrechtlich zulässigen Rahmen für das konkrete Vorhaben. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft.

Punkt 5

Die vorhandenen und zur Bürgerbeteiligung ausliegenden Pläne sind hinsichtlich der Geschossdarstellung absolut irreführend. Die dargestellte "Tiefgarage" ist keine "Tiefgarage" sondern ist als offener Baukörper auf der vorhandenen und zum Innenbereich hin abfälligen Geländeoberfläche geplant. Somit ist die Garage die erste Ebene der Bebauung. Die Höhendifferenz zwischen meinem Grundstück und der Bebauungsfläche beträgt ca. 2,00 m. Die beiden geplanten Innenhofgebäude sollen auf dieser Garage als erste Gebäudeebene errichtet werden. Sie werden als niedere und verträgliche Innenhofbebauung dargestellt, welche sie nicht sind. Die Häuser D und E sind somit für mich (und alle Nachbarn) hinsichtlich des vorhandenen Geländeverlaufs nicht 4- und 3geschossig, sondern 5- und 4-geschossig.

Das vorhandene Grundstück soll durch die Anböschung der geplanten 1. Ebene = Garage im Innenhofbereich massiv erhöht werden (siehe dazu S. 18 u.a.). Dies unterläge einer Genehmigungspflicht nach ThürBO und der Beteiligung der benachbarten Grundstückseigner! Die in den perspektivischen Ansichten Blatt 17-20 dargestellte Höhensituation des Baugeländes zu den benachbarten Grundstücken stellt die vorhandenen Gegebenheiten falsch dar!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das mittlere Geländeniveau des Vorhabengrundstücks liegt bei ca. 198,3 m ü. NHN. Das geplante Gelände im Innenhof (über der Tiefgarage) beträgt 199,2 m ü. NHN. Die mittlere Differenz beträgt ca. 90 cm.

Bei der geplanten Tiefgarage handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 85 Abs. 2 ThürBO. Die Geschossigkeit der Gebäude in den Baufeldern A und B ist mit drei bzw. vier Geschossen festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei das festgesetzte Geländeniveau von 199,2 m ü. NHN.

Das mittlere Geländeniveau des Flst. Nr. 574 beträgt ca. 200,4 m ü. NHN. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück gibt es bisher einen Höhengsprung von bis zu 2,0 m, der durch eine Mauer abgefangen wird. Das geplante Geländeniveau des Vorhabengrundstücks im Innenhof beträgt 199,2 m ü. NHN, so dass die Höhendifferenz ca. 1,20 m beträgt.

Das Bebauungsplanverfahren entbindet nicht von der Genehmigungspflicht des künftigen Vorhabens. Vielmehr schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan den bauplanungsrechtlich zulässigen Rahmen für das konkrete Vorhaben. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft.

Punkt 6

Die geplante Bebauung mit dem Haupthaus in L-Form, bestehend aus den Häusern A-C, schafft eine Wohnfläche, welche insgesamt die Wohnfläche der beiden großen benachbarten Doppelhäuser Straße des Friedens im Bereich Kartäuser Mühle bis Einmündung Gustav-Adolf-Straße weit übertrifft und somit einer geplanten Neubebauung und dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum völlig Genüge täte.

Die geplante Innenhofbebauung führt zu einer erheblichen Wertminderung der umliegenden Grundstücke. Da ich meine Immobilie nach den strengen Reglements des Denkmalschutzes seit 25 Jahren mit hohem finanziellem Aufwand sanieren musste, fühle ich mich besonders betroffen. Einer baurechtlich unzulässigen Innenhofbebauung des Areals widerspreche ich hiermit ausdrücklich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche. Zudem trägt die Bebauung einer brachgefallenen Fläche und damit die städtebauliche Neuordnung dieser durchaus zur Stabilisierung der angrenzenden Quartiere bei.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 8
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	18.10.2016	

Punkt 1

Die Wohnflächenaufstellung (Anlage 2 – Vorhabenkonzept, Blatt 26) enthält mehrere Fehler. Die Nummerierung der Wohneinheiten (WE) der Häuser C, D und E sind nicht fortlaufend, so dass bei Haus C die WE 03 sowie bei Haus D die WE 02 und 03 doppelt aufgeführt sind und bei Haus D und E die WE 05 fehlt. Zur eindeutigen Identifizierung der WE möchte ich Sie bitten, eine korrigierte Version zur Verfügung zu stellen. Bitte lassen sie prüfen, ob auf den Blättern 11 "Erdgeschoss" bis 14 "4. Obergeschoss" die Nummern der WE mit aufgeführt werden können.

Abwägung:

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

Begründung:

Der Hinweis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Punkt 2

Anfrage hinsichtlich der Verantwortlichkeit bezüglich der Vermarktung des Vorhabens.

Abwägung:

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

Begründung:

Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 9
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	18.11.2016	

Punkt 1

Nicht nur die Grundstücke, welche sich nördlich von dem geplanten Gebäudekomplex befinden, sondern auch die Grundstücke östlich und westlich haben durch den alten Baumbestand und die großzügig angelegten Gärten einen sehr hohen Lebenskomfort.

Jetzt soll anstelle des früheren Garagenkomplexes ein vier- und ein dreistöckiges Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet werden (zwischen dem Bauvorhaben bzw. unserem Grundstück befindet sich zwar noch ein Flurstreifen, welcher der Stadt gehört, der aber bereits mit dem Baugrundstück eingefriedet wurde und deshalb in nächster Zeit sicher in das Eigentum des Bauträgers übergeht).

Der Bau dieser zwei überdimensional hohen Häuser, welche eine wesentliche Störung der großzügigen Grün- und Erholungszone sämtlicher angrenzender Grundstücke darstellen, wird sich negativ auf das beliebte Familienwohngebiet auswirken. Ich möchte Sie deshalb bitten, in der weiteren Planung die Stockwerke der Häuser 2 und 3 um ein Stockwerk zu verringern und einen entsprechend großen Abstand zu den angrenzenden Grundstücken einzuplanen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine -teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte-Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei Wohnhäusern vor. Das Gebäude im Baufeld C orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen den angrenzenden Gebäuden Straße des Friedens 21 und Dammweg 1/1a. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gruppieren sich zwei weitere Gebäude (Baufeld A / B) um einen gemeinsamen Hof. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude wurde ebenfalls auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhen des Gebäudes C an der Straße des Friedens bewegen sich zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude (218,85 m ü. NHN und 217,00 m ü. NHN). Für die beiden rückwärtigen Gebäude ist abgestaffelt eine Drei- und Viergeschossigkeit mit Gebäudehöhen zwischen 210,23 m ü. NHN (Baufeld A) und 213,20 m ü. NHN (Baufeld B) vorgesehen. Ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der

geplanten drei Baukörper in das vorhandene städtebauliche Gefüge ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das städtische Flurstück 570/4 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es handelt sich hier um eine Grünfläche, welche durch den Vorhabenträger als solche genutzt wird. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich hieraus nicht.

Punkt 2

Dem Bauvorhaben habe ich außerdem nur entnehmen können, dass ein begrünter Innenhof geplant ist. Das ist ja sehr schön für die neuen Anwohner, aber wie es sich mit der Begrünung der Außenanlagen, insbesondere zu unserem Grundstück verhält, konnte ich diesem Plan nicht entnehmen. Im Gegenteil es ist sogar geplant, bestimmte Bäume fällen zu lassen. Hier möchte ich darauf hinweisen, dass die großen, alten Bäume (z.B. die Kastanie auf der Grundstücksgrenze, welche sich jetzt noch im Eigentum der Stadt befindet) aus Umweltschutzgründen keinesfalls gefällt werden dürfen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geplante Gestaltung der Freiflächen umfasst eine Eingrünung des Baugrundstückes mit Gehölzen entlang der West-, Nord, und Ostseite. Die im Süden vorhandene Begrünung des Uferbereiches am Walkstrom bleibt erhalten. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit dem Baumbestand. Die vorhandenen Bäume wurden durch ein beauftragtes Landschaftsarchitekturbüro kartiert und bewertet (Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016). Darüber hinaus wurden drei Bäume (1 Linde und 2 Eschen), die im Nahbereich von geplanten Gebäuden stehen, durch einen Gutachter bewertet. Das Gutachten sollte eine abschließende Einschätzung zur Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume ermöglichen. Im Ergebnis wurden zahlreiche Vorschädigungen und relativ geringe Reststandzeiten für die betroffenen Bäume festgestellt, so dass der Aufwand für den Erhalt der Bäume und die Änderung der Planung in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.

Das Freiflächenkonzept sieht -auf den Ergebnissen des Gutachtens aufbauend- den weitest gehenden Erhalt des Altbaumbestandes in den Randbereichen des Baugrundstücks vor, sowie eine Ergänzung durch Neupflanzungen.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I 1
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	01.06.2016 und 15.11.2016	

Stellungnahme vom 01.06.2016

Punkt 1:

Aus der Sicht des Tiefbau- und Verkehrsamtes ist die, in der Vorhabenbeschreibung vorgesehene Zahl der Stellplätze mit einem Stellplatz je Wohnung nicht ausreichend. Im weiteren Verfahren sollte die Problematik Stellplätze / Besucherstellplätze besonders betrachtet werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Gemäß der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens vom 18.07.2016 wurde als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen die Anzahl der Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 57 Stellplätze begrenzt. Das Vorhaben sieht die Errichtung von 56 Wohnungen vor. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die Unterbringung von mehr Stellplätzen auf dem Baugrundstück zum Beispiel in Form von oberirdischen Stellplätzen wurde verzichtet, da so die Flächeninanspruchnahme begrenzt und die Wohnqualität durch Minderung der Lärmbelastung gestärkt wird.

Parkierungsmöglichkeiten sind ausschließlich in der Tiefgarage vorgesehen (Festsetzung Nr. 6.3). Oberirdische Stellplätze sind gemäß der Festsetzung 6.4 ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Stellungnahme vom 15.11.2016

Punkt 2:

Das Fehlen von Besucher- bzw. Handwerker- und Service-Stellplätzen für die ca. 55 WE stellt einen Mangel dar. Die wenigen PKW-Stellplätze an der Straße des Friedens sind bereits heute "überbucht" und stellen somit keinen Ausgleich dar. Jegliche Lieferungen (auch Möbellieferungen / Umzüge) müssen über den Innenhof erfolgen, da auf der Straße des Friedens Halteverbot besteht. Auch die Müllentsorgung muss im Innenhof abgewickelt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Parkierungsmöglichkeiten sind ausschließlich in der Tiefgarage vorgesehen (Festsetzung Nr. 6.3). Oberirdische Stellplätze sind gemäß der Festsetzung 6.4 ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet. Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage soll die angrenzende Wohnbebauung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen eine Befahrung des Innenhofs für Lieferungen im Sinne von Möbellieferungen, Umzügen etc. nicht aus.

Müll

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde der im Bereich der Außenanlagen liegende gemeinsame Standort für Fahrräder und Müll auf zwei Standorte verteilt. Der Standort für Müll befindet sich nun an der nördlichen Grundstücksseite des Flst. Nr. 572.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die beiden Nebenanlagen (Müll / Fahrrad) in einem modularen Baukastensystem zu erstellen. Es ist vorgesehen, dass diese Gebäude geschlossene Fassaden haben. Die Dächer werden extensiv begrünt. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Neben dem Müllgebäude im Innenhof sind dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auch in den Wohngebäuden zulässig. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu Müllstandorten unter dem Punkt 15 geregelt.

Zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag ist im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche geplant und dementsprechend festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	18.11.2016 und 31.05.2017	

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1:

Zur Bewertung lärmschutztechnischer Belange wurde die Schallimmissionsprognose LG 43/2016-A vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, datiert auf den 18.07.2016 angefertigt. Diese untersuchte die Schallimmissionen im Einwirkungsbereich der Tiefgarageneinfahrt sowie den durch den Straßenverkehr verursachten maßgeblichen Außenlärmpegel samt der Ausweisung der einzuhaltenden resultierenden Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile des Neubaus.

Tiefgarage

Erste Berechnungen zeigten, dass eine Einhaltung der Grenzwerte am benachbarten Mehrfamilienhaus, Straße des Friedens 20/21 nur bei Einhausung der Rampe gewährleistet ist. Aus diesem Grunde ist den auf Seite 16 des Gutachtens formulierten Randbedingungen zum Schallschutz zwingend zu folgen.

- *Einhausung der Rampe auf einer Länge von 11 Metern mit einem Material, dass ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweist.*
- *Einbau von Absorbern (z.B. Tektalan) im Bereich der Einhausung der Rampe der Garageneinfahrt auf einer Länge von ca. 11 Metern*
- *Begrenzung der Stellplatzanzahl für die Tiefgarage auf maximal 57 PKW*
- *Begrenzung der Höhe der Öffnung der Tiefgarageneinfahrt auf 2,4 m (Gesamtfläche maximal 15,6m²)*
- *Einbau von Garagentoren die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen*
- *Einbau von lärmarmen Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt (z.B. verschraubte Gusseisenplatten)*

Straßenverkehrslärm

Auf Grundlage von Prognosedaten des Verkehrsamtes wurden die maßgeblichen, durch den Verkehr der Straße des Friedens verursachten Außenlärmpegel berechnet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für den Neubau entsprechend den Angaben in Anlage 11 des o.g. Gutachtens zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfs wurde der Abstand zum Nachbargebäude Straße des Friedens 21 vergrößert und das Schallgutachten entsprechend überarbeitet. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Immissionsrichtwerte TA Lärm bzw. zur Konfliktbewältigung wurden unter Punkt 10. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt 2:

Klimaökologie

Unter Beachtung nachfolgender Punkte kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

(1) Vom Ufer des Walkstroms ist ein Bauabstand von mindestens 10 m einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Diese Flächen sind nicht zu versiegeln bzw. zu bebauen. Es können jedoch Ausgleichflächen, Hausgärten oder Grünzäsuren eingeordnet werden. Von dichter und immergrüner Bepflanzung ist jedoch Abstand zu nehmen.

Begründung: Nach altem (1998) und neuem (2016) gesamtstädtischem Klimagutachten liegt dieser südliche Teil des Geltungsbereichs entlang des Walkstroms in der Klimaschutzzone I. Ordnung. Diese Flächen sind von höchster Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht und von Bebauung freizuhalten, um die klimatische Funktionsfähigkeit (Durchlüftung) und Ausgleichs- und Erholungsfunktion der Gewässer (Walkstrom und Flutgraben) zu gewährleisten.

(2) Mikroklimatisch wirkende Maßnahmen zur Reduktion der städtischen Überwärmung sind in der Planung ebenso zu berücksichtigen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Grünbereiche bzw. Park- und Aufenthaltsanlagen, Baumpflanzungen). Wie bereits im Vorhabenkonzept ausgewiesen sind ein großräumig unbebauter und begrünter Innenhof sowie die Gründächer im Bebauungsplan festzusetzen, um bioklimatische Rückzugs- und Ruhebereiche sowie klimatische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Begründung: Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt in der klimatischen Sanierungszone, welche eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. Ziel ist es diese Flächen (z.B. durch Begrünung, Entsiegelung) klimatisch aufzuwerten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Das geplante Gebäude (Baufeld C) orientiert sich hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück am Gebäude der ehemaligen Kartäuser Mühle, welches zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Mit seiner südlichen Gebäudekante adaptiert es die ehemalige Bauflucht.

Der Forderung der unteren Immissionsschutzbehörde hinsichtlich des erforderlichen Bauabstandes zum Ufer (10m) zur Gewährleistung der klimatischen Funktionsfähigkeit (Durchlüftung) und Ausgleichs- und Erholungsfunktion der Gewässer (Walkstrom und Flutgraben) wird

nicht gefolgt. Auch wenn das Gebäude des Baufeldes C in der Klimaschutzzone 1 liegt, ist Folgendes jedoch festzustellen:

Bei dem in Rede stehenden Uferabschnitt, der sich in der Klimaschutzzone 1 befindet, handelt es sich um einen Bereich, in welchem sich bereits Gebäude befinden. So verhält es sich auch mit der Uferzone des Vorhabengrundstücks. Diese war seit dem Mittelalter mit einem Gebäude besetzt (Mühle). Die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB war und ist in diesem Bereich gegeben. Im Bebauungsplan wurde nun anstelle des abgebrochenen Mühlengebäudes ein Baufeld festgesetzt. Da diese Fläche bereits bebaut war, sind mit der Festsetzung keine relevanten zusätzlichen Einschränkungen zu erwarten, so dass die klimatische Funktionsfähigkeit (Durchlüftung) und Ausgleichs- und Erholungsfunktion der Gewässer (Walkstrom und Flutgraben) weiterhin gewährleistet wird.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange des Klimaschutzes durch Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung, der Verwendung versickerungsfähiger Beläge und zur Bepflanzung berücksichtigt.

Punkt 3:

Besonnung/Verschattung

Stellungnahme vom 18.11.2016

Einen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang bilden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB u. a. als Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten definiert werden. Eine ausreichende Mindestbesonnungsdauer ist aus medizinischer Sicht notwendig und trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Menschen bei. Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, ist deshalb eine zufriedenstellende Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Insbesondere bei der hier vorliegenden Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung muss nach § 17 Abs. 2 BauNVO sichergestellt sein, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt wenn die nach § 6 ThürBO erforderlichen Abstandsf lächen unterschritten werden. Die unterschrittenen bzw. überlappenden Abstandsf lächen werden in Abbildung im Vorhabenkonzept Blatt 16 dargestellt. Diese treten zwischen den Bauteilen 2 und 3, zwischen den Bauteil 1 und dem westlich liegenden Bestandshaus sowie im L-förmig gekrümmten Bauteil 1 selbst auf.

Nach der DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" sollten folgende Anforderungen für mindestens einen der Aufenthaltsräume jeder Wohnung erfüllt werden. Ein Minimum von vier Stunden am 21. März und 23. September und von einer Stunde am 17. Januar (bei einem Höhenwinkel von mind. 6° in Fenstermitte) ist dabei nicht zu unterschreiten (bei maximal möglicher Sonnenscheindauer, d.h. keiner Bewölkung). Dies kann als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen werden. Diese wohngygienische Minimalanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung ist für die geplante Bebauung zu gewährleisten und gutachtlich für alle Fassaden nachzuweisen.

Ergänzende Stellungnahme vom 31.05.2017

Nach Prüfung des Gutachtens zur Verschattungssituation ergeht folgende Stellungnahme: Jede dritte neu geplante Wohnung kann nach derzeitigem Planungsstand die Mindestanforderungen einer ausreichenden Besonnung nicht erfüllen. Die Hälfte dieser nicht ausreichend besonnenen Wohnungen kann sogar keines der jeweiligen Einzelkriterien erfüllen. Der Nordabschnitt des L-förmig gekrümmten Bauteil 1 ist durchgängig davon betroffen. In diesem Nord-

abschnitt sind neu geplante Wohnungen betroffen, die zum Winterzeitpunkt gar keine Besonnung erfahren.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB u. A. als Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten definiert werden, sind dem entsprechend für zahlreiche Wohnungen des Vorhabens nicht gegeben. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist dies ein für die weitere Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang. Insbesondere bei der hier vorliegenden Unterschreitung der nach § 6 ThürBO erforderlichen Abstandsflächen sowie der Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung muss nach § 17 Abs. 2 BauNVO sichergestellt sein, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Umplanung zwingend erforderlich ist. Die Verschattungsproblematik im Nordabschnitt des L-förmig gekrümmten Bauteil 1 rührt ausschließlich aus der Gebäudekubatur. Diese Gebäudekubatur sowie die unterschrittenen Abstandsflächen zwischen den Gebäudeteilen sind dementsprechend anzupassen und so zu planen, dass gesunde Wohnverhältnisse durch die Planung gewährleistet werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Besonnungsgutachten für alle Fassaden erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nicht in jeder Etage die DIN-Kriterien zur ausreichenden Besonnung erfüllt werden können. Davon betroffen ist primär der Seitenflügel des Baufelds C.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es in Deutschland keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Es wird daher auf verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten wie z.B. die Städtebauliche Klimafibel oder die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" zurückgegriffen. Die dort genannten Kriterien sind unterschiedlich streng. Für die Beurteilung der Verschattungssituation im Plangebiet wurde die DIN 5034 herangezogen. Die DIN-Beurteilungswerte haben jedoch keinen normativen Charakter; es handelt sich nicht um Grenzwerte. Sie geben somit nur eine erste Orientierung.

Überschreitungen der Orientierungswerte sind für innerstädtische Wohnstandorte in derartigen Lagen charakteristisch. Es handelt sich hier um eine klassische innerstädtische Nachverdichtung. Im Baufeld C entspricht diese einer Blockrandbebauung. Eine Abweichung von den Orientierungswerten ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Zur Kompensation beeinträchtigter Wohnungen stellen Loggien und Dachterrassen an den betroffenen Fassadenabschnitten eine Qualitätsverbesserung dar. Standorte für neu anzupflanzende Bäume wurden so gewählt, dass eine zusätzliche Verschattung vermieden wird.

Die städtebauliche Planung erfordert eine teilweise Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach ThürBO. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Vorhaben unterliegt nicht dem besonderen Städtebaurecht. Es handelt sich nicht um eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB.

Punkt 4:

Luftreinhaltung

Aus lufthygienischen Gründen (hohe Luftschadstoffbelastung in umliegenden Straßen wie der Walkmühlstraße und Heinrichstraße bzw. Vorkehrungen zur Einhaltung der Grenzwerte nach 39. BImSchV) sind die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe einschließlich der Betrieb offener Kamine auszuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen sowie des Betriebs von offenen Kaminen wird mit der textliche Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplans geregelt.

Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 5:

Die durch o. g. Flurstück näher bezeichnete Fläche ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst und wurde nach der uns vorliegenden Recherche wie folgt genutzt:

<i>THALIS-Kennziffer</i>	<i>von</i>		<i>bis</i>	<i>Nutzung</i>
<i>10009</i>	<i>1904</i>		<i>1924</i>	<i>Kartäuser Mühle, Ölraffinerie, Ölmühle</i>
	<i>1975</i>		<i>1996</i>	<i>PGH Licht und Kraft</i>

Aufgrund der historischen Nutzung des Objektes wurde der Standort als kontaminationsverdächtig eingestuft, d.h. der Verdacht auf unsachgemäßen Umgang mit altlastenrelevanten Stoffen und eine Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers oder der Luft, konnte bisher nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Bauvoranfrage erfolgte am 07.09.2000 eine Begehung des Geländes. Es wurden augenscheinlich keine kontaminationsverdächtigen Bereiche festgestellt. Zur Bauvoranfrage bzw. zum Abbruch erging eine Stellungnahme an den Bauherren. Entsprechende Entsorgungsnachweise wurden eingereicht.

Weitere Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sollten kontaminationsverdächtige Bereiche (Gebäudeteile oder Boden) festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu konsultieren und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

Abwägungsergebnis:

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

Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise und Auflagen im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Aus-

führungen und Hinweise wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen sowie in der Begründung erläutert.

Untere Wasserbehörde

Punkt 6:

Oberirdische Gewässer

Das Baugrundstück grenzt an den Walkstrom, ein Gewässer II. Ordnung, welches im Gewässerkataster der Stadt Erfurt geführt wird und den derzeit geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen unterliegt.

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Gewässerrandbereich bedürfen nach § 36 WHG i. V.m. § 79 Abs. 1 und 2 des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Der Gewässerrandbereich bemisst sich ab der Böschungsoberkante 5 m landeinwärts.

Danach ist für die Errichtung des zum Gewässer zugewandten Gebäudes sowie weiterer baulicher Anlagen im Gewässerrandbereich eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde Erfurt vor Beginn der Baumaßnahmen einzuholen.

Entsprechende Antrags- und Planungsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde Erfurt zur Prüfung und Entscheidung einzureichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Gebäude im Baufeld C orientiert sich im Uferbereich des Walkstroms an der Bauflucht der ehemaligen Kartäuser Mühle. Der erforderliche Abstand von 5,0m wird zum Teil unterschritten. Die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zum Bauen im Gewässerrandbereich wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und auf Basis der aktuell gültigen wasserrechtlichen Grundlagen bestätigt.

Untere Abfallbehörde

Punkt 7:

Im Rahmen der innergemeindlichen Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung Erfurt gibt es seitens der unteren Abfallbehörde keine Einwände gegen den vorliegenden Vorentwurf für den vorhabenbezogenen B-Plan BRV 680 "Wohnen am Walkstrom".

In Wahrnehmung der Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wird auf die abfallwirtschaftlichen Anforderungen an das Vorhaben (Abfallbehälter-Standplätze auf dem Grundstück, ggf. Festlegung Übernahmeplatz für die Abfallbehälter im anfahrbaren Straßenbereich) verwiesen, die sich aus der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Erfurt ergeben und im B-Plan zu berücksichtigen sind, im vorliegenden Vorentwurf aber nicht enthalten sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplanentwurf sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Innenhof im Bereich der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen M zulässig (textliche Festsetzung Nr. 15.1). Zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag ist im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche geplant und dementsprechend festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 15.2).

Unter Naturschutzbehörde

Punkt 8:

Grünordnungsplan

Mit dem Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, welcher die Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Dabei ist dem Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und dem Erhalt der unvermörtelten Trockenmauer (westlicher Rand des Planungsraumes) ein besonderer Stellenwert einzuräumen. Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit des Walkstromes ist zwischen den geplanten baulichen Anlagen und dem Walkstrom ein Uferrandstreifen (b~ 5,00m) einzuplanen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Befreiung von der Erstellung des Grünordnungsplanes entsprechend § 5 Abs. 3 ThürNatG erteilt. Jedoch wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowohl dem Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und dem Erhalt der unvermörtelten Trockenmauer (westlicher Rand des Planungsraumes) ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Auch wurde zwischen den geplanten baulichen Anlagen und dem Walkstrom ein entsprechender Uferrandstreifen (in Analogie zur ehemaligen Mühle) berücksichtigt.

Punkt 9:

Baumschutz

Im randlichen und zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein umfangreicher Großbaumbestand. Bezug nehmend auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine kritische Auseinandersetzung mit dem Erhalt des Baumbestandes zu erfolgen. Somit ist der erhaltenswerte Baumbestand in Art und Vitalität gutachterlich zu erfassen und in der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit dem Baumbestand. Die vorhandenen Bäume wurden durch das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro kartiert und bewertet (Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016). Darüber hinaus wurden drei Bäume (1 Linde und 2 Eschen), die im Nahbereich von geplanten Gebäuden stehen, durch einen Gutachter bewertet. Das Gutachten sollte eine abschließende Einschät-

zung zur Erhaltungswürdigkeit dieser Bäume ermöglichen. Im Ergebnis wurden zahlreiche Vorschädigungen und relativ geringe Reststandzeiten für die betroffenen Bäume festgestellt, so dass der Aufwand für den Erhalt der Bäume und die Änderung der Planung in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.

Aufbauend auf dem Ergebnis des Gutachtens sieht der Bebauungsplanentwurf einen weitest gehenden Erhalt der Bäume in den Randbereichen vor sowie eine Ergänzung durch Neupflanzungen. Der an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Baum ist zum Erhalt festgesetzt. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Neupflanzungen.

Punkt 10:

Artenschutz

Für das Bebauungsplangebiet, insbesondere den Baumbestand sowie die Trockenmauer, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Ziel der saP ist die Feststellung, ob auf Grund des Vorhabens für geschützte Tier-/ Pflanzenarten artenschutzrechtliche Verbote des §44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind bzw. wie diese vermieden werden können. Die saP ist durch einen Biologen zu erstellen und mit der UNB abzustimmen. Grundlage der saP sind die Listen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt- und Geologie sowie die auf das Erfurter Stadtgebiet reduzierte Artenliste, der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Artendaten des Landesinformationssystems Naturschutz. Mit der saP sind vertiefende Untersuchungen zu Fledermaus-/ Vogelarten (Baumbestand, Uferbereiche) und Insekten und Reptilien (Trockenmauer) durchzuführen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Freiflächen im Geltungsbereich, insbesondere die vorhandene Ufermauer sowie der Baumbestand, bieten vereinzelt Lebensraumpotenziale für heimische Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen von der faunistischen Bestandserfassung wurden die Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Zauneidechsen erfasst und mit der UNB abgestimmt. Es wurden zwei Fledermausarten und 26 Vogelarten im Planungsraum erfasst. Ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte nicht nachgewiesen werden. Auf Grund der Biotopausstattung im Geltungsbereich wurde ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ausgewiesen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen des noch abzuschließenden Durchführungsvertrags berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	17.10.2016	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I 4
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	25.10.2016	

keine Bedenken

Punkt 1

Der Löschwassergrundschatzes ist derzeit im Umfeld des Plangebietes gewährleistet.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Einrichten und Erhalten von Löschwasserentnahmestellen: Derzeit gibt es keine Löschwasserentnahmestellen und Hydranten innerhalb des Plangebiets.

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	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	01.06.2016 und 13.12.2016	

Stellungnahme vom 01.06.2016

Das Bauamt stimmt dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss grundsätzlich zu. Anhand der vorgelegten Unterlagen kann derzeit nur eine grobe Vorprüfung erfolgen.

Abteilung Bauaufsicht

Punkt 1:

Im Vorhabenplan sind notwendige Umfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz darzustellen. Deren baulich notwendige Ausführung könnte ggf. dem Planungsziel nach einer hohen Freiraumqualität sowie den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates zuwiderlaufen. Es ist bereits jetzt festzustellen, dass eine ausreichende Rettung von Wohneinheiten in Richtung Walkstrom (Haupthaus) sowie des westlichen Hofhauses eventuell nicht gegeben ist, die Abstände zwischen den Anleiterpunkten und den Aufstellflächen sind entsprechend zu bemaßen.

Es liegt für das Flurstück 571/2 eine Baulasteintragung vor (Nr. aus dem Baulastenverzeichnis: 5829, siehe Anlage). Diese beinhaltet eine Aufstellfläche für die Feuerwehr von 3,50 m nebst Schutzstreifen von 2,00 m, der als Geländestreifen frei von Hindernissen zu halten ist. Dieser Schutzstreifen ist in den Planunterlagen mit der Rampenanlage für die Tiefgarage überplant. Eine Abstimmung zur Überbauung des Schutzstreifens ist als Einzelfall mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz zu führen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Zuger der Erarbeitung des Entwurfs wurden die feuerwehrtechnischen Belange mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abgestimmt und im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Die abschließende Prüfung bzw. Einhaltung der Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für das Vorhabengrundstück liegt im Bereich der Zufahrt eine Baulasteintragung vor. Diese beinhaltet eine Aufstellfläche für die Feuerwehr von 3,50 m nebst Schutzstreifen von 2,00 m, der als Geländestreifen frei von Hindernissen zu halten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde diese Anforderung entsprechend berücksichtigt (Durchgangsbreite 5,5m – 6,60m).

Punkt 2:

Die Abstände von der Bebauung zu den Gewässern sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde vor Erstellung des Entwurfes abzustimmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Gebäude im Baufeld C orientiert sich im Uferbereich des Walkstroms an der Bauflucht der ehemaligen Kartäuser Mühle. Der erforderliche Abstand von 5,0m wird zum Teil unterschritten. Die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zum Bauen im Gewässerandbereich wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und auf Basis der aktuell gültigen wasserrechtlichen Grundlagen bestätigt.

Punkt 3:

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind entsprechende Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sind mit den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 und A2 ausreichend geregelt.

Punkt 4:

Die Baufelder sind ausreichend zu bemaßen, die Baufelder sind zu bezeichnen und deren Bezeichnungen in die entsprechenden Ansichten des Vorhabens zu übertragen; zudem sind Baugrenzen und Baulinien gleichfalls in den Ansichten darzustellen

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die drei Baufelder wurden entsprechend vermasst und die Bezeichnung in die festgesetzten Ansichten (Teil A2) übernommen. Eine Darstellung der Baugrenzen und Baulinien in den Ansichten ist nicht erforderlich, da sich die Festsetzung von Baulinien lediglich auf die sich gegenüberliegenden Seiten der Baufelder A und B beschränkt. Eine eindeutige Zuordnung ist möglich. Des Weiteren wurde die Planzeichnung im Maßstabsverhältnis 1:250 erstellt, so dass das Abgreifen von zusätzlichen Maßen jederzeit möglich ist.

Punkt 5:

Es ist im Rahmen des Planverfahrens der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Belüftung zu erbringen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Besonnungsgutachten für alle Fassaden erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nicht in jeder Etage die DIN-Kriterien zur ausreichenden Besonnung erfüllt werden können. Davon betroffen ist primär der Seitenflügel des Baufelds C.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es in Deutschland keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Es wird daher auf verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten wie z.B. die Städtebauliche Klimafibel oder die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" zurückgegriffen. Die dort genannten Kriterien sind unterschiedlich streng. Für die Beurteilung der Verschattungssituation im Plangebiet wurde die DIN 5034 herangezogen. Die DIN-Beurteilungswerte haben jedoch keinen normativen Charakter; es handelt sich nicht um Grenzwerte. Sie geben somit nur eine erste Orientierung.

Überschreitungen der Orientierungswerte sind für innerstädtische Wohnstandorte in derartigen Lagen charakteristisch. Es handelt sich hier um eine klassische innerstädtische Nachverdichtung. Im Baufeld C entspricht diese einer Blockrandbebauung. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Zur Kompensation beeinträchtigter Wohnungen stellen Loggien und Dachterrassen an den betroffenen Fassadenabschnitten eine Qualitätsverbesserung dar. Standorte für neu anzupflanzende Bäume wurden so gewählt, dass eine zusätzliche Verschattung vermieden wird.

Die städtebauliche Planung erfordert eine teilweise Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach ThürBO. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Punkt 6:

Aufgrund der notwendigen Befahrbarkeit der Tiefgaragendecke mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr ist die bauliche Ausführung entsprechend zu planen.

Abwägung:

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

Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen der Feuerwehr entgegenstehen. Die Konkretisierung dieser Anforderung erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens (Baugenehmigungsverfahren) und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Abteilung Denkmalpflege/Denkmalerschutz

Punkt 7:

Im Vorhabenskonzept bitten wir folgenden Satz zu streichen:

"Das Gebäude der Kartäuser Mühle stand dabei zur Disposition, da es für eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung nicht geeignet war. Zwischenzeitlich wurde es abgebrochen."

Wir bitten, o.g. Begründung zu streichen, da sie nachweislich nicht richtig ist. Die historische Kartäusermühle ist kontinuierlich auch gleichzeitig Wohnhaus gewesen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Feststellung, dass die Kartäuser Mühle ehemals als Wohnhaus genutzt wurde, ist zutreffend. Der im Sachverhalt der Drucksache stehende Satz bezieht sich jedoch nicht auf die ehemalige Nutzung als Wohnhaus, sondern auf den Vorhabenträger, für den aus heutiger Sicht eine wohnwirtschaftliche Nutzung des seit Jahren leer stehenden Gebäudes nicht mehr gegeben ist. Eine Streichung des Satzes ist nicht erforderlich.

Punkt 8:

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich Einzelkulturdenkmale: Straße des Friedens 21 und 20. Darüber hinaus grenzt das Vorhaben an ein Denkmalensemble: Dammweg 1 und Dammweg 1a sind als Bestandteile eines Ensembles (denkmalgeschützte "kennzeichnende Straßen- und Platzbilder des Mietshausviertels der Brühler Vorstadt) in der Denkmalliste der Stadt Erfurt erfasst. Auf den Umgebungsschutz sollte in den Festsetzungen hingewiesen werden. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach §13 ThürDSchG ist notwendig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Ein entsprechender Passus wurde unter Punkt 1 in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, sowie als Erläuterung in die Begründung zum Bebauungsplan.

Punkt 9:

Die geplanten Neubauten fügen sich grenzwertig ein. Die Höhe des Hauptgebäudes in der Sichtachse zur Thomas-Müntzer -Straße, Dammweg, Straße des Friedens (südl. Teil) sollte geringer gehalten werden – hier könnte die 4geschossigkeit + Sockel + Staffelgeschoss gegenüber den 2geschossigen Bauten (Dammweg 1 und 1a) als beklemmend wahrgenommen werden und die in Relation zur umgebenden Bebauung extreme Verdichtung und Höhenentwicklung die Nutzungssituation der umliegenden Bebauung verschlechtern. Eine Genehmigungsfähigkeit nach §13 ThürDSchG ist nach Prüfung und möglicherweise notwendigen Veränderung der Höhensituation gegeben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine -teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte-Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

Die an das Vorhabengrundstück angrenzende Bebauung ist durch eine gründerzeitliche Drei- bis Viergeschossigkeit mit geneigten Dächern (Satteldach) geprägt. Die Trauf- und Gebäudehöhe des direkt angrenzenden Gebäudes Straße des Friedens 20/21 betragen ca. 215,85 / 218,85 m NHN. Das Gebäude Dammweg 1/1a weist Trauf- und Gebäudehöhen von 211,00 / 217,00 m ü. NHN auf. Das Gebäude Straße des Friedens 23/24 ist mit seiner Zweigeschossigkeit nicht als rahmenbildend für das Quartier zu betrachten.

Im Bebauungsplanentwurf wurde auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit der Kubatur des Gebäudes im Baufeld C zwischen dem Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gruppieren sich zwei weitere Gebäude (Baufeld A / B) um einen gemeinsamen Hof. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude wurde ebenfalls auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhen des Gebäudes C an der Straße des Friedens bewegen sich zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude (218,85 m ü. NHN und 217,00 m ü. NHN). Für die beiden rückwärtigen Gebäude ist abgestaffelt eine Drei- und Viergeschossigkeit mit Gebäudehöhen zwischen 210,23 m ü. NHN (Baufeld A) und 213,20 m ü. NHN (Baufeld B) vorgesehen.

Zwar ist das Gebäude im Baufeld C mit fünf – und in Teilbereichen mit vier Vollgeschossen festgesetzt, die festgesetzten Gebäudehöhen dieses Gebäudes bewegen sich jedoch zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude. Ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Punkt 10:

Das Grundstück der ehemaligen Kartäusermühle ist unmittelbar an der ehemaligen Stadtbefestigung gelegen. In der weiteren Bearbeitung sollte darauf hingewiesen werden, dass vorhandene Reste zu erhalten sind und in die Gestaltung des Vorhabens eingebunden werden müssen, um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach § 13 ThürDSchG zu erlangen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Ein entsprechender Passus wurde unter Punkt 1 in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, sowie als Erläuterung in die Begründung zum Bebauungsplan.

Stellungnahme vom 13.12.2016

Punkt 11:

Seitens des Bauamtes keine Bedenken, Die Anregungen der Stellungnahmen vom 01.06.2016 sind im weiteren Verfahren bei der Erarbeitung des Entwurfs zu beachten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Siehe Begründung Punkt 1 - 10