

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681

"Am Johannesufer"

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeiter
Frau Göldner

Prüfer
Frau Reuther

Datum
08.02.2018

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 mit Schreiben vom 14.07.2017.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	22.08.17	25.08.17			z.T.	z.T.
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	10.08.17	16.08.17			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	15.08.17	21.08.17		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	16.08.18	21.08.17			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	01.09.17	08.09.17			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.08.17	28.08.17			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.08.17 05.12.17	28.08.17 07.12.17			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.08.17	28.08.17			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.08.17	21.08.17			X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	27.07.17	01.08.17		X		
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	21.07.17	25.07.17		X		

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer"

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
B12	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	14.08.17	14.08.17			X	
B13	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	27.07.17	31.07.17		X		
B14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	22.08.17	29.08.17			z.T.	z.T.
B15	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	14.08.17	18.08.17		X		
B16	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	24.07.17	26.07.17		X		
B17	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	08.08.17	11.08.17		X		
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	17.08.17	21.08.17		X		
B19	Deutsche Post AG CSG GmbH Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	24.08.17	25.08.17			X	
B20	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 14.07.2017.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	24.07.17	27.07.17		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	18.08.17	18.08.17		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	23.08.17	24.08.17		X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	25.08.17	28.08.17		X		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	22.08.17	28.08.17			z.T.	z.T.
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	02.08.17	03.08.17		X		
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	22.08.17	23.08.17		X		
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	ohne Datum	23.08.17		X		
N9	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Frau Yvonne Schneemann Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 anhand der Planfassung vom 22.03.2017 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		24.08.17	28.08.17			z.T.	z.T.
Ö2		07.08.17	25.08.17			z.T.	z.T.
Ö3		19.08.17	25.08.17			z.T.	z.T.
Ö4		11.08.17	25.08.17			z.T.	z.T.
Ö5		23.08.17	25.08.18			z.T.	z.T.
Ö6		21.08.17	25.08.17			z.T.	z.T.
Ö7		ohne Datum	25.08.17			z.T.	z.T.
Ö8		17.08.17	25.08.17			z.T.	z.T.
Ö9		17.08.17	25.08.17			z.T.	z.T.
Ö10		18.08.17	25.08.17			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen 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 14.07.2017.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	18.08.17	30.08.17			X	
12	Bauamt	24.08.17	28.08.18			X	
13	Umwelt- und Naturschutzamt	22.08.17 11.09.17	29.08.17 18.09.17			X	
14	Amt für Soziales und Gesundheit	keine Äußerung					
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	keine Äußerung					

"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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	22.08.2017	

Punkt 1: Belange der Raumordnung und Landesplanung

Das Ensemble Dom und Severikirche ist als Kulturerbestandort von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind in der Umgebung der Kulturerbestandorte ausgeschlossen, soweit diese mit deren Schutz und wirksamen Erhaltung in Bestand und Wertigkeit nicht vereinbar sind.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit diesem Belang ist erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, durch welches die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der Raumwirkung auf den Kulturerbestandort Dom und Severikirche, mit den denkmalpflegerischen Anforderungen sowie die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft wurde.

Im Weiteren siehe Abwägung Punkt 7.2

Punkt 2

Eine Reaktivierung und bedarfsgerechte Nutzung der innerstädtischen Fläche steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den raumordnerischen Erfordernissen zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkt 2.1 des Regionalplanes Mittelthüringen) sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP).

Hinsichtlich der vorgesehenen turmartigen Baukörper mit Gebäudehöhen bis 60 m ist neben dem unter Punkt 2 dieser Stellungnahme aufgeführten Ziel des LEP auf Grundsatz G 2-5 des Regionalplans Mittelthüringen zu verweisen. Danach sollen regional und überregional bedeutsame Kulturdenkmale, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Erscheinungsbild erhalten und in ihrer räumlichen Wirkung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Eine Auseinandersetzung zu diesem Grundsatz ist erforderlich. In diesem Zusammenhang wird eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie mit dem Landesamt für Denkmalpflege für erforderlich angesehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des unter Punkt 1 genannten Hochhausverträglichkeitsgutachtens erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Erfurter Altstadt mit den prägenden Kulturdenkmalen, insbesondere Dom und Severi.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Erstellung des Hochhausverträglichkeitsgutachtens erfolgten bereits Abstimmungen mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Diese Abstimmungen werden entsprechend berücksichtigt. Insbesondere der Verträglichkeitsnachweise für Dom und Severi dient der Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Grundsätzen und ist Voraussetzung für die planerische Konfliktbewältigung.

Punkt 3: Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Gera. Das Überschwemmungsgebiet wurde durch Rechtsverordnung vom 25.04.2008 festgestellt. Innerhalb eines ÜSG gelten die Schutzbestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Hochbauliche Anlagen sind im Bereich des Gewässerschutzstreifens von 10 m nicht geplant. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die dem Vollzug des Bebauungsplanes und einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen. Es liegen keine normativen Hinderungsgründe vor, die einer Realisierung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht entgegenstehen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen nach Wasserhaushaltsgesetz sind im Vollzug der Satzung einzuholen.

Punkt 4: Belange der Wasserwirtschaft

Die von der unteren Wasserbehörde zu vertretenden Belange werden mit dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt und sind gesondert abzufragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung beteiligt.

Punkt 5: Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist rechnerisch auf der Grundlage der in der RLS 90 angegebenen Verfahren zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Hinblick der vom Juri-Gagarin-Ring und der Stauffenbergallee ausgehenden Lärmemissionen eingehalten werden können.

Ggf. sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben.

Bezüglich der erforderlichen planerischen Konfliktbewältigung verweise ich im Übrigen auf den beratenden Hinweis in der Anlage 4, Punkt 1 dieses Schreibens.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Siehe Abwägung zu Punkt 7.1

Punkt 6: Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen Bereich, (zwischen Flutgraben/Stauffenbergallee und Johannesstraße/Juri-Gagarin-Straße/Franckestraße liegenden Plangebiet) im Wesentlichen eine gemischte Baufläche dargestellt, die sich entlang des Juri Gagarin-Rings bis zur Johannesstraße / Magdeburger Allee erstreckt. Die Teilfläche entlang des Flutgrabens / Am Johannesufer ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche; die dargestellte Wohnbaufläche grenzt an den Geltungsbereich nordwestlich an.

Die mit o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für eine Wohnnutzung kann aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

O.g. Plan unterliegt daher auch nicht der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB. Vor der Bekanntmachung ist er lediglich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Mit der Festsetzung eines MU (Urbanes Gebiet) entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, in dem das Plangebiet zu großen Teilen als gemischte Baufläche ausgewiesen wird.

Punkt 7: Beratende Hinweise

1. Im Rahmen der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das immissionschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Dieses Gebot ist hier insbesondere aufgrund der geplanten 12- bzw. 16 geschossigen Wohntürme zwischen den verkehrsreichen Straßen Juri-Gagarin-Ring und Stauffenbergallee berührt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Trennungsgrundsatz kein zwingendes Gebot darstellt, sondern im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Dabei hat der Gesetzgeber jedoch eine Abwägungsdirektive vorgegeben, die einem Optimierungsgebot entspricht, wonach der Trennungsgrundsatz mit einem erheblichen Gewicht in die Abwägung einzustellen ist.

Eine Rechtfertigung, von der geforderten planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurückzutreten, besteht nur dann, wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen, die höhergewichtig als der gesetzlich vorgegebene Trennungsgrundsatz sind. (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteile vom 13.05.2009 - 9A 71.07, vom 25.05.2011 - 9A 15.10, vom 19.04.2012 - 4 CN 3.11). Die Gemeinde hat dabei die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zur Konfliktbewältigung zu Gebote stehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 und Beschluss vom 17.02.2010 - 48N 59.09). Eine absolute Grenze des Abwägungsspielraums stellt dabei selbstverständlich das Erreichen der Gesundheitsgefährdungsschwelle dar, vgl. z.B. Niedersächsisches OVG, Urteil vom 24.06.2015 - 1KN 138/13).

Im Hinblick darauf, dass die Wohntürme unmittelbar an dem verkehrsreichen Juri Gagarin-Ring anliegen, während zur verkehrsreichen Stauffenbergallee ein größerer Abstand zur geplanten Wohnbebauung vorliegt, in dem der dicht bewachsene Flutgraben liegt, ist die geplante Anordnung der zum Juri-Gagarin-Ring ausgerichteten Dachterrasse, die u.a. als Außenraum für die Kinderbetreuung durch Tagesmütter dienen soll, nicht nachvollziehbar.

Es ist (gutachterlich) zu ermitteln, welche Lärmeinwirkung bei Realisierung konkret vorzuschlagender Schutzmaßnahmen zu erwarten ist bzw. zugemutet werden soll. Die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe müssen umso gewichtiger sein, je weiter die (für ein Mischgebiet geltenden) Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die gutachterlich vorgeschlagenen aktiven und passiven Schutzmaßnahmen, auf die in der Abwägung abgestellt wird, sind festzusetzen und der Vollzug der festgesetzten Maßnahmen ist öffentlich - rechtlich zu sichern. (Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können auch vorhabenkonkrete Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB getroffen werden.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Vor allem im Bereich des Johannesufers ist durch das geplante Vorhaben mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen (lt. Schätzung Schallimmissionsprognose ergibt sich ein zusätzlicher anlagenbezogener Verkehr von tags 17 Pkw/h und nachts 2 Pkw/h).

Eine überschlägige Ausbreitungsrechnung führt zu einem Beurteilungspegel für den zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr im Bereich Johannesufer von tags 50 dB(A) und nachts 41 dB(A). Damit werden die Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete tags um 2 dB(A) und nachts um 4 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird tags um mindestens 2 dB(A) unterschritten und nachts maximal ausgeschöpft. Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr zur Tiefgarage des Thüringenhauses, mit 450 Stellplätzen, deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden. Für die Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte sprechen bodenrechtlich relevante Aspekte. Die Innenentwicklung vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland sondern vermindert aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen.

Der Geltungsbereich grenzt zum Teil an bestehende Wohnbereiche an (u.a. entlang des Johannesufers), die gleichfalls dieser Vorbelastung ausgesetzt sind. Außerhalb planungsrechtlich relevanter Erwägungen legt dies die Vermutung einer tatsächlich höheren Konflikttoleranz im innerstädtischen Bereich nahe.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer MU-Festsetzung vereinbar erachtet.

Laut Schallgutachten werden Außenlärmpegel von über 60 dB(A) nachts, die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung gelten (vgl. Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 15 BauNVO Rn. 15), weder entlang des Juri-Gagarin-Rings noch im Bereich der Staufenberg Allee überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSCHV werden eingehalten. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen können damit die erforderlichen Innenpegel gewährleistet werden. Zur Konfliktbewältigung sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung wurden in Anbetracht der stadträumlichen Situation innerhalb des bebauten Innenstadtgebietes nach Abwägung verworfen. Lärmschutzwänden stünden eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und der Qualität des Wohnumfeldes entgegen. Diese Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz scheiden aus diesen Gründen aus.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf den jeweiligen Straßenabschnitten steht der Verkehrsbedeutung der entsprechenden Straßen entgegen, nach der eine Geschwindigkeitsbeschränkung nicht sachgerecht wäre.

Diese Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz scheiden aus diesen Gründen ebenfalls aus.

Eine Bebauung in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung würde dem städtebaulichen Strukturkonzept widersprechen, das aufbauend auf ein städtebauliches Wettbewerbsergebnis mit der Vorhabenträgerin entwickelt wurde. Die gewählte offene Baustruktur entspricht der ursprünglichen Grundstücksbebauung (Jugendtouristhotel) und der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus objekthaften Solitärbauten darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt einfügt.

- 2. Die angestrebte „Schaffung einer Dominante in der nördlichen Sichtachse des Rings“ durch zwei 13- bzw. 16geschossige Wohntürme (die eine Höhe von ca. 44m bzw. 60m aufweisen) muss städtebaulich gerechtfertigt sein. Dies gilt insbesondere deswegen, da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht für ein Vorhaben geschaffen werden soll, das das nach der Eigenart der näheren Umgebung zulässige Maß der baulichen Nutzung erheblich überschreitet.*

Dabei ergibt sich die städtebauliche Rechtfertigung einer entsprechenden Hochhausplanung nicht aus der eingeschränkten Perspektive der Einzelplanung. Dem privaten Interesse eines Vorhabenträgers an einer maximalen Grundstücksnutzung sowie an einer Bebauung mit „reizvoller Blickbeziehung über die Stadt, zu Dom und Severikirche, Petersberg und Cyriaksburg bis hin zu den Fahnerschen Höhen, dem Ettersberg nördlich von Weimar und dem Steiger als südlichem Abschluss der umgebenden Landschaft“ kann nur entsprochen werden, wenn nachvollziehbare öffentliche Belange für eine entsprechende Planung am Rande der traditionellen Altstadt streiten.

Die in den Erläuterungen vom 23.03.2017 enthaltenen Aussagen, es solle ein „Auftritt als kompositorisch geprägtes Ensemble jeweils markanter skulpturaler Einzelformen“ ermöglicht werden, die „der Sprache der Architektur einen poetischen Charakter“ verleiht, geben für die städtebauliche Begründetheit der Hochhausplanung wenig her. Zu prüfen ist vielmehr auf Grundlage eines das Stadtgebiet (innerhalb des 2. Rings) umfassenden Hochhauskonzeptes, ob und an welchen Orten aus gesamtstädtischer Perspektive entsprechende Dominanten geschaffen werden sollen.

Die in Einzelplanungen entwickelten architektonischen Ideen von entsprechenden Dominanten bergen ansonsten die Gefahr, dass sie als optisches, nicht tragendes Fragment erfahren werden. (Unabhängig davon sollte die architektonische Ausbildung im Schnittbereich zwischen der traditionellen Altstadt und der modernen Ergänzungsbebauung grundsätzlich in Respekt vor der ‚Persistenz‘ der städtebaulichen Struktur der Altstadt und vor den ‚historischen Hochpunkten‘ erfolgen, ohne diese durch eine ‚dominierende Idee‘ zu überformen.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247,50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als End-

punkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt.

3. Bei der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) muss im Hinblick der Legaldefinition des Begriffs „Vollgeschoss“ in § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 92 Abs. 2 ThürBO rechtseindeutig sein, ob das Dachgeschoss als (letztes) Vollgeschoss zulässig ist (s. hierzu widersprüchliche Angaben in der Planzeichnung und in den Erläuterungen zum Vorentwurf). Staffelgeschosse auf Flachdachgebäuden stellen regelmäßig ein Vollgeschoss dar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan-Entwurf nicht festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Oberkante Gebäude in m üNN festgesetzt.

4. Im Hinblick der beabsichtigten massiven baulichen Verdichtung des Vorhabengrundstücks weisen wir darauf hin, dass die Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne haben und Überschreitungen von den Obergrenzen gern. § 17 BauNVO bei „normalen und bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen an den gleichen städtebaulichen Maßstäben zu messen sind (vgl. hierzu BVerwG vom 06.06.2002 -4 CN 4.01 und das Urteil vom OVG Lüneburg vom 09.04.2010 -1 MN 251/09 sowie den Aufsatz von Franßen in der NVwZ 2016, S. 120.) Dabei ergeben sich die Anforderungen an die Zulässigkeit einer Überschreitung aus § 17 Abs. 2 BauNVO.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Obergrenzen des festgesetzten Gebietstyps MU (Urbanes Gebiet) werden nicht überschritten. Der festgesetzte Gebietstyp entspricht dem damit verfolgten Ziel der Nachverdichtung in

Innenstadtlagen von Großstädten. Insbesondere in Gemengelagen kann dadurch zum Zwecke der Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe enger zusammengebracht und dabei der Wohnanteil erhöht werden, um dem steigenden Bedarf nach Wohnraum Rechnung zu tragen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	10.08.2017	

Punkt 1

Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Weiterhin ist in unmittelbarer Nähe zum Flutgraben mit erhöhten Grundwasserständen, etwa im Niveau der offenen Vorflut, zu rechnen. Die inhomogenen Lockergesteine als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Ggf. sind erhöhte Gründungsaufwendungen erforderlich.

Hinweis Nr. 2

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig angezeigt werden müssen, damit eine bodengeologische Aufnahme erfolgen kann.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf die Anzeigepflicht wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 4).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	15.08.2017	

Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.08.2017	

Punkt 1: Plangrundlage

Es wird darauf verwiesen, dass als Grundlage für die Erstellung der Planzeichnung die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet werden soll. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt prüft im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Plangrundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird separat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes eingeholt.

Punkt 2: Bodenordnung

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 - 84 BauGB erforderlich wird, ist das Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt einzubinden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich weitestgehend im Eigentum des Vorhabenträgers. Das noch im städtischen Eigentum befindliche Grundstück soll der Vorhabenträgerin veräußert werden.

Punkt 3: Festpunkte

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	01.09.2017	

Punkt 1

In den Randbereichen des Plangebietes ist mit erhaltenen archäologischen Restflächen zu rechnen. An der Nordseite befinden sich zudem Stadtmauerbereiche und ein Stadtturm der äußeren Befestigung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur archäologischen Relevanz übernommen.

Die denkmalgeschützten Stadtmauerbereiche wurden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.08.2017	

Anlagenbestand: Fernwärme

Punkt 1

Im geplanten Baubereich ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Neu zu verlegende Fernwärmeleitungen werden im öffentlichen Straßenraum eingeordnet und frühzeitig mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.08.2017 (Strom) 05-12-2017 (Gas)	

Stellungnahme vom 04.08.2017 (Strom)

Punkt 1

Für den Standort wird eine Trafostation benötigt. Weiterhin sind Vorhaltetrassen zur Erschließung notwendig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Für die erforderliche Trafostation wurde ein entsprechender Standort festgesetzt.

Punkt 2

Hinweise zum Leitungsbestand

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Stellungnahme vom 05.12.2017 (Strom)

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.08.2017	

Punkt 1

Die wasserversorgungstechnische Erschließung des B-Planareals kann über die öffentlichen Straßen Juri- Gagarin-Ring, Wallstraße und Johannesufer und den hier verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgen.

Für den Innenbereich des Planungs-/Wohnareals wird die Durchführung einer erschließungstechnischen Maßnahme zur Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen erforderlich werden, Diese Erschließung wird durch den Investor unter Beachtung der Vorgaben des Wasserversorgungsunternehmens zu planen und zu realisieren (Erschließungsvertrag) sein.

Die Erschließungskosten für das o. g. Gesamtvorhaben sind zu 100 % vom Investor (hier privater Erschließungsträger) zu tragen.

Rechtzeitig vor geplantem Baubeginn sind vertragliche Regelungen zur Wasserversorgung zwischen Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen zur technischen Lösung, zur Verfahrensweise und zu den Verantwortlichkeiten notwendig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Vorhabenträger wird frühzeitig einen Versorgungsvertrag mit den Stadtwerken Erfurt abschließen und die entsprechenden Leitungen und Anlagen bei der Erschließungsplanung berücksichtigen.

Punkt 2

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

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

Punkt 3

Hinweise zur Projektierung (Überbauung, Gründungstiefe, Mindestabstände), Bauphase, Inbetriebnahme.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung

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

Punkt 4

Die Pflanzung von Bäumen auf Leitungen/Kabeln oder anderen Anlagen der ThüWa Thüringen Wasser GmbH ist unzulässig. Überlagerungen von Wasserleitungen/Kabeln, Abwasserkanälen einschl. Querungen in einem Winkel von weniger als 45° sind unzulässig. Jegliche Überbauung durch Medien ist auszuschließen.

Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des ALT 681) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 5

Für die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 ml/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das o. g. Gesamtgrundstück verfügbar.

Während der Bauphase und danach muss die Funktionstüchtigkeit unserer Anlagen gewährleistet sein, es ist eine entsprechende Sicherung der Anlagen durch den Baubetrieb vorzunehmen. Wir verweisen auf das technische Regelwerk DVGW „Technische Mitteilung GW 315“.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.08.2017	

Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge sowie Übernahmeplätze festgesetzt.

Punkt 2: eingesetzte Fahrzeugtechnik

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 3: Aktuelles Projekt / Holsystem

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können.

Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen.

Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Die Standplätze für Abfallbehälter werden in der Tiefgarage eingeordnet und am Abholtag auf den festgesetzten Übernahmeplätzen bereitgestellt.

Punkt 4: Aktuelles Projekt / Bringesystem

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringesystem.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze. Neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant.

Punkt 5: Bauphase

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.07.2017	

keine Bedenken und keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.07.2017	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.08.2017	

Punkt 1

Zur Versorgung des Geltungsbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 2

Hinweise zur koordinierten Erschließung sowie zu den Verlegungsbedingungen.

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		B13
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.07.2017	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.08.2017 21.12.2017	

Stellungnahme vom 22.08.2017

Punkt 1

Durch das Stadtplanungsamt wird eine Hochhausstudie erarbeitet, von der auch wir für unsere Bewertungen fundierte Aussagen zum Bestand an Hochhäusern im Grenzbereich zur Altstadt sowie zu potentiell neuen Standorten bzw. zur Höhenentwicklung, Ausrichtung usw., die eine Verträglichkeit in Bezug zum Stadtbild wahren sollen, erwarten. In Abhängigkeit vom Ergebnis dieser Studie, stellen wir eine Zustimmung zu dem Bauvorhaben in Aussicht, sofern das Vorhaben den Empfehlungen der Studie entspricht.

Ich mache jedoch nachfolgend auf Probleme aufmerksam, die bereits jetzt auffällig werden:

1. Die Punkthochhäuser im Bereich Krämpfertor sind Orientierungsebene für alle potentiell neuen Projekte. Sollte diese Orientierungsebene im Rahmen der in Arbeit befindlichen Studie bestätigt werden, so ist der zu übertragen. Die Punkthochhäuser im Bereich Krämpfertor haben eine Gesamthöhe von etwa 51m bei 16 Geschossen.

Diese Höhe von etwa 51m sollte somit auch die Vorgabe für die maximale Höhe aller weiteren Vorhaben sein. Eine Orientierung am Gebäude des Radisson (ca. 60m) ist auszuschießen. Das aber ist im Vorentwurf des B-Planes geschehen und zu korrigieren.

2. Das höhere der beiden Gebäude ist nicht achsial zur Mitte/ Dom und Severi ausgerichtet. Somit wird nicht die Schmalseite des Gebäudes bei Blick zum Dom oder beim Blick aus Richtung Petersberg (wichtiger Aussichtsereich) wirksam. Das Gebäude wird für diese Betrachtungsrichtung durch das Eindrehen breiter und damit dessen Auswirkung auf das Stadtbild stärker.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

siehe neue Stellungnahme vom 21.12.2017, Abwägung Punkt 2

Demgemäß kann bei einer Reduktion der Gebäudehöhen entsprechend der Bestandshöhen der vier Punkthochhäuser (Wohn-Hochhäuser) am Krämpfertor eine positive Stellungnahme trotz der dann nach wie vor bestehenden, wirksamen Beeinträchtigung der Blickbeziehungen von den Bastionen Philipp und Franz der Festung Petersberg und aus der Glockengasse nach Osten in Aussicht gestellt werden.

Punkt 2

Hinweis: Im Bereich Johannesufer ist die Stadtmauer zu beachten und zu berücksichtigen. Eine Durchlöcherung im Sinne Öffnung zum Ufer ist auszuschließen. Der Umgang mit dem Kulturdenkmal ist mit den Denkmalbehörden zuvor abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Eingriffe und Veränderungen der vorhandenen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Damit werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Schutzanforderungen entgegenstehen.

Stellungnahme vom 21.12.2017

Punkt 1

Mit Datum vom 18.12.2017 sandten Sie uns den derzeitigen Bearbeitungsstand der durch das Stadtplanungsamt Erfurt in Abstimmung mit dem TLDA veranlassten Hochhausverträglichkeitsstudie durch das Büro Wiek + Partner Architekten, Stadtplaner / Stuttgart zu, der am Folgetag durch das Büro Ihnen und dem TLDA vorgestellt wurde.

Durch diese Hochhausverträglichkeitsstudie erwarten wir gemeinsam belastbare Aussagen über potentielle Verträglichkeiten resp. Beeinträchtigungen des Denkmalensembles Altstadt Erfurt durch potentiell neue Hochhaus-Standorte bzw. zu deren Höhenentwicklung, Ausrichtung usw.

Von dieser Studie liegt o. g. erster, noch unvollständiger Entwurf vor. Er lässt jedoch bereits erkennen, dass die gewählte Untersuchungsmethodik zu belastbaren Fakten und fundierten Aussagen führt. Damit wird einerseits der Bestand an Hochhäusern aus den 1960er bis 1980er Jahren im Grenzbereich zur Altstadt in Bezug auf das Stadtbild, das Denkmalensemble Altstadt sowie die Stadt-Umland-Beziehung realistisch bewertet.

Andererseits werden realistische Bewertungen und Einschätzungen zu potentiell geplanten Hochhausbauten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die o. g. Kriterien möglich sein. Da den Medien zu entnehmen war, dass zunächst für den Standort „Am Johannistor“ ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden soll, wird nachfolgend eine Einschätzung dieses Hochhausstandortes durch die Denkmalfachbehörde unter Berücksichtigung des bereits bekannten Vorentwurfes des 8-Planes Stadt Erfurt ALT681 "Am Johannesufer" abgegeben:

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Das Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde nach dem Gespräch im TLDA am 18.12.2017 vervollständigt und liegt für den Standort ""Am Johannesufer" mit Arbeitsstand 08.01.2018 vollständig vor. Dieser 1. Teil des Gutachtens wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Punkt 2

Am geplanten Standort ist grundsätzlich die Bebauung durch ein, ggf. auch zwei Hochhäuser möglich. Der Standort war zwischen 1968 und Mitte der 1990er Jahre bereits durch zwei 10-geschossige Hochhäuser bebaut (Jugendtourist-Hotel). Beide waren die ersten Hochhäuser in der Innenstadt; ihr Abbruch erfolgte in den 1990er Jahren u. a. unter expliziter Argumentation einer „Störung des Stadtbildes“. Mit ihren 10 Geschossen waren sie jedoch deutlich weniger wirksam auf die o.g. Kriterien als die vier 16-geschossigen Wohnbauten im Bereich Krämpfertor oder das 20-geschossige Hotel „Kosmos“ (jetzt Radisson blue).

Die nun vorliegende erste Fassung der Hochhausverträglichkeitsstudie bestätigt, dass die Punkthochhäuser im Bereich Krämpfertor einen nicht zu überschreitenden Maßstab für die Höhe neuer Hochhäuser im unmittelbaren Umfeld des Denkmalensembles „Altstadt Erfurt“ vorgeben. Deren Höhe ist aus Sicht der Denkmalfachbehörde somit als maximale Höhe einer Neubebauung am Johannistor zu übertragen. Die Punkthochhäuser am Krämpfertor haben jedoch 16 Geschosse und sie haben eine Gesamthöhe von TH 45 -48,5m bzw. FH 50,5 - 53m. Das größere der beiden geplanten Hochhäuser am Johannistor (TH 59,50m) überragt damit das höchste der Hochhäuser am Krämpfertor um 11m. kh weise auch darauf hin, dass die Auslobung für den Wettbewerb eben diesen Höhenbezug zum Krämpfertor vorgab (16 Geschosse), wobei letztlich nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Höhe ausschlaggebend ist.

Wie die vorliegende Analyse belegt, ist das größere der am Johannistor geplanten Hochhäuser mit einer Traufhöhe 59,5 m von verschiedenen Standorten aus wirksam für das Stadtbild (besonders wirksam vom Petersberg / Bereich der Bastionen Phillip und Franz sowie aus der Glockengasse Richtung Osten; wirksam u.a. aus den Bereichen Barfüßerstraße/ Ecke Grafengasse / Schlösserbrücke, Freifläche nordöstlich Krämerbrücke/ südliche Gotthartstraße, von den Domstufen und den Kavaten). Bei einer Beibehaltung der bisher geplanten Gesamthöhe von 59,5 m wird es daher seitens der Denkmalfachbehörde eine negative Stellungnahme im 8-Plan-Verfahren zu diesem Baukörper geben müssen. Würde für diesen Baukörper eine Reduktion auf eine Traufhöhe von 45 -48, 5 m ohne weitere Dachaufbauten, also entsprechend der Bestandshöhen der vier Punkthochhäuser (Wohn-Hochhäuser) am Krämpfertor, festgelegt, kann eine positive Stellungnahme trotz der dann nach wie vor bestehenden, wirksamen Beeinträchtigung der Blickbeziehungen von den Bastionen Phillip und Franz der Festung Petersberg und aus der Glockengasse nach Osten in Aussicht gestellt werden, weil diese damit reduziert und die oben aufgeführten wirksamen Beeinträchtigungen weitgehend entfallen würden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 3:

Weiterhin ist die im B-Plan- Entwurf vorgesehene „Durchlöcherung“ der Stadtmauer im Bereich Johannesufer im Sinne einer „Öffnung zum Ufer auszuschließen. Der Bereich zählt zu den wenigen überirdisch und in einem größeren Zusammenhang erhaltenen Reste der mittelalterlichen äußeren Stadtmauer. Sie sind unbedingt zu erhalten und vollständig sowie fachgerecht instand zu halten bzw. zu setzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Eingriffe und Veränderungen der vorhandenen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Damit werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Schutzanforderungen entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	14.08.2017	

keine Stellungnahme

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.07.2017	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.08.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.08.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Deutsche Post AG CSG GmbH Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	
mit Schreiben vom	24.08.2017	

Punkt 1

Es sind keine postalischen Einrichtungen, Eigentumsobjekte der Deutschen Post AG betroffen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Die Deutsche Post Immobilien GmbH ist in 99084 Erfurt, Juri-Gagarin-Ring 153 in Anmietung. Sollte das Objekt vom o.g. Bebauungsplan betroffen sein, bitten wir sie, sich an den Eigentümer zu wenden, damit die Belange der Deutschen Post mit der geplanten Baumaßnahme nicht behindert bzw. eingeschränkt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens im Rahmen der Planaufstellung besteht für Jedermann die Möglichkeit der Stellungnahme. Eine separate Beteiligung umliegender Eigentümer und Nutzer erfolgt nicht.

Sollten sich im Vollzug der Satzung Abhängigkeiten zu umliegenden Nutzungen ergeben wird sich die Vorhabenträgerin mit den Betroffenen in Verbindung setzen.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.07.2017	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	18.08.2017	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	23.08.2017	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	25.08.2017	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.08.2017	

Punkt 1

Die Schließung von Baulücken im Innenstadtbereich ist grundsätzlich zu begrüßen. Deshalb erheben keine grundsätzlichen Einwände an das o.g. Bauvorhaben, da wir eine innerstädtische, behutsame Brachflächennachnutzung gegenüber einer Bebauung und damit Versiegelung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen am Stadtrand (Außenbereich) bevorzugen.

Wir melden allerdings Bedenken an die Dimension des geplanten Bauwerkes an, das mit seinen 18 Stockwerken nicht nur das Stadtbild prägen wird, sondern auch Auswirkungen auf Mensch und Umwelt haben wird. Zu geringe Abstandsflächen zur Umgebungsbebauung, die eine andere Architektur und Höhe hat, mit den Folgen für Beschattung und Belüftung ist nur ein Merkmal im Zusammenhang mit der Höhe des Gebäudes stehen wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräume der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 2

Es sollte durch Wohneigentum und Mietwohnungen auch im unteren Preissegment eine soziale Durchmischung gefordert werden. Wie in anderen Städten sollte eine 10 bis 20 % Regelung für die Schaffung von Sozialwohnungen vorgegeben werden. Im Übrigen ist das Nut-

zungskonzept des Investors sehr vage -sollte mit Auflagen zu gegebenen Bedarfen, in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept und dem Gastronomieangebot der Umgebung, versehen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Es ist beabsichtigt, für die Stadt Erfurt ein Baulandmodell zu entwickeln, welches als Zielsetzung bei künftigen Wohnbauvorhaben einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorsehen soll. Eine entsprechende Drucksache mit einem ersten Zwischenbericht hierzu ist derzeit in Vorbereitung. Ein wichtiges Element des Baulandmodells wird die Gleichbehandlung von planbedürftigen Vorhaben einer bestimmten Größenordnung sein, sodass Vorhabenträger verlässlich disponieren können.

Ein standortspezifisches und vom Stadtrat beschlossenes Baulandmodell liegt noch nicht vor. Das bereits sehr fortgeschrittene Vorhaben ist als frei finanzierter Wohnungsbau und ohne mietpreisgebundene Wohnungen kalkuliert. In Anbetracht der Projektstruktur kann davon ausgegangen werden, dass die wirtschaftlichen Spielräume für die Schaffung von Sozialwohnungen nicht gegeben sind.

Weiterhin sind die Wohnungsgrundrisse und -größen nicht den Richtlinien für Sozialwohnungen angepasst, so dass unklar ist, ob das Vorhaben förderfähig ist, und ob überhaupt zum Realisierungszeitpunkt ausreichend Wohnungsbaufördermittel zu Verfügung stehen werden. Der Vorhabenträger musste nach der bisherigen Beschlusslage der Stadt Erfurt nicht davon ausgehen Sozialwohnungen bereit zu stellen, so dass diese Forderung in Anbetracht des Planungsfortschritts unangemessen wäre und die Realisierbarkeit des Vorhabens grundsätzlich in Frage stellen würde.

Das Vorhaben wird hinsichtlich des Nutzungsspektrums, der Baukörperausbildung sowie der Freiraumgestaltung im Durchführungsvertrag hinreichend konkret definiert. U.a. soll eine KiTa im Erdgeschoss des Wohnturms A eingeordnet werden, so dass der Vorhabenträger damit einen Beitrag für das Gemeinwohl leistet.

Punkt 3

Es fehlt auch ein Verkehrsberuhigungskonzept für das Wohngebiet Wallstraße / Johannesplatz, das aus gesundheitlichen Gründen für die Anwohnerinnen zu erstellen ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Der Bereich Johannesplatz ist vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 nicht betroffen, so dass durch diesen keine Konflikte in diesem Bereich ausgelöst werden.

Punkt 4

*Im Übrigen hätten wir und die Anwohner*innen es uns gewünscht, wenn dieses prägnante Bauvorhaben in die neu geschaffene Erfurter-Vorhabenliste aufgenommen worden wäre. Es hat keine breite Information oder eine qualifizierte, informelle Bürgerbeteiligung gegeben, weder vor der Ausschreibung des Wettbewerbs noch zur Offenlegung des B-Plans. Der Vorhabenbezogene B-Plan darf einen mit den Anwohner*innen angestimmten B-Plan nicht ersetzen! Dies ist Nachzuholen, z.B. durch Setzung des Vorhabens in die Vorhabenliste und Beteiligung nach dem neuen Erfurter-Modell der Beteiligungsleitlinien.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um ein gesetzlich normiertes Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit. Alle privaten und öffentlichen Belange müssen formalisiert erhoben, gewichtet und gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden, so dass von Stadtrat eine Abwägungsentscheidung ohne unzulässige Vorwegbindungen getroffen werden kann, die auch voll gerichtlich nachprüfbar ist.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können zwar auch informelle Beteiligungsformen eingebunden werden, diese müssen sich jedoch in Art und Umfang an der Spezifik der Bauleitplanung orientieren. Aufgrund dieser Spezifik unterfällt das Bauleitplanverfahren als formelles Verfahren grundsätzlich nicht dem Modell der kooperativen Bürgerbeteiligung im Sinne der Erfurter Vorhabenliste. Die Beteiligungsverfahren sind im Internetauftritt gelistet und bedürfen keiner zusätzlichen Auflistung. Ein gesonderter Regelungsbedarf durch Leitlinien besteht für das Bebauungsplanverfahren nicht.

Eine Bürgerbeteiligung ist im Bauleitplanverfahren grundsätzlich Pflicht. Art und Umfang sind in § 3 des Baugesetzbuches geregelt. Entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf frühzeitig über Ziel, Zweck und Inhalt der Planung unterrichtet und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen dem Stadtrat vor und werden bei der Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Das Planungsermessen der Stadt findet im Rahmen der Bauleitplanung seine Grenze im Abwägungsgebot.

Eine weitere Beteiligung findet mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt. Über den Einsatz von Instrumenten einer informellen Bürgerbeteiligung entscheidet der Stadtrat im Rahmen dieser verfahrensleitenden Beschlüsse zum Bauleitplanverfahren.

Punkt 5

Die bauliche Ergänzung im dichten Innen-, Altstadtbereich, sollte sich an die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: [https://www.umweltbundesamt.de/ die-stadt-fuer-morgen](https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen). Mindestens aber sollten beim Bauen die Kriterien der Grünen Hausnummer (Neubau) angestrebt werden.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der Erfurter Grünen Hausnummer sind dem Festsetzungsinhalt nach BauGB nicht zugänglich und können deshalb nicht direkt berücksichtigt werden.

Punkt 6

Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen dürfte mittlerweile unstrittig sein. Auch der Fassadenbegrünung und den Gründächern (z.T. im Entwurf vorgesehen) kommt große Bedeutung zu, wenn sie nicht nur ästhetischen Gesichtspunkten gewidmet ist, sondern von der Qualität so ausgestaltet wird, dass sie zur Staubbindung beiträgt, als Temperaturpuffer hilft und Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere schafft, etc., Also eine wirksame Natur- u. Umweltschutzfunktion übernimmt! Art und Umfang der Fassaden und Dachbegrünung muss also verbindlich vorgeschrieben werden und darf nicht dem Investor allein überlassen werden.

Gegen eine großflächige Versiegelung durch Parkplätze, die innerstädtisch in Tiefgaragen zu planen sind, helfen die Verwendung von Rasenbetonsteinen u. wassergebundene Oberflächen für die Gehwege. Eine naturnahe Umgebungsbepflanzung ist zu fordern.

Der Schutz des Grüngürtels Flutgraben mit seinen Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten) ist sicherzustellen. Ebenso ist auf den Schutz der historischen Stadtmauer zu achten und der Zugang über öffentliche Flächen sicherzustellen.

Die Erschließung der Brachfläche ist mit Baumfällungen verbunden. Da es sich um eine langjährige Brache handelt, ist vor dem Baubeginn rechtzeitig und durch qualifizierte Beauftragung Externer ein Artenschutzgutachten für Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen in Auftrag zu geben. Bei Nachweis dieser muss das Bauvorhaben überdacht oder zumindest müssen Ersatzquartiere in Form von künstlichen Nisthilfen oder Umsiedlungen geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung diese

Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

Der Grüngürtel des Flutgrabens ist durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Eingriffe in die Grünstrukturen finden nicht statt. Die historische Stadtmauer ist denkmalrechtlich geschützt. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die den Schutzstatus in Frage stellen. Die Straße "Johannesufer" soll als öffentliche Verkehrsfläche entlang der historischen Stadtmauer verlängert werden, so dass dadurch der öffentliche Zugang gesichert ist.

Im Bebauungsplanentwurf wird weiterhin eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Punkt 7

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden.

Abwägung

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

Begründung

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

Punkt 8

Sofern kein Anschluss ans Fernwärmenetz möglich ist, sollten Quartierslösungen für die dezentrale Wärme- und Stromversorgung realisiert werden. Die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen inkl. Speicher, Wärmepumpen oder BHKW und sollten verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBÄ-„Vision der Stadt von Morgen“. Das Bauvorhaben wird für einen langen Zeitraum der Nutzung und Bewirtschaftung errichtet. Der Entwurf des Klimaschutzgesetzes beinhaltet langfristig das Ziel der CO₂-Neutralität im Wohnungssektor. Damit die Klimaziele von Paris überhaupt erreicht werden können, dürfen Neubauten nur als Passivhäuser besser als Plusenergiehäuser realisiert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung mit ihrem Anschluss- und Benutzungsgebot. Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme kann über das vorhandene Fernwärmenetz gesichert werden. Der Vorhabenträger wird dazu entsprechende Versorgungsverträge mit der Stadtwirtschaft Erfurt abschließen.

Es ist ein hoher Gebäudestandard geplant, der den Anforderungen der gültigen EnEV ent-

spricht. Normative oder städtebauliche Gründe für einen höheren Standard sind nicht gegeben.

Punkt 9

Wir fordern, dass nach §2, Abs.4 BauGB vor dem Baubeginn ein „Umweltbericht“ erstellt wird, für den ein „Scoping“ notwendig ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.08.2017	

keine Betroffenheit

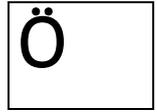
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.08.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	ohne Datum	

keine Betroffenheit

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	24.08.2017	

Punkt 1

Innerstädtischer Baulückenschluss ist gegenüber der Versiegelung und Einbetonierung von Flächen im Außenbereich der Vorrang einzuräumen. Allerdings ergeben sich insbesondere durch die geplante extrem hohe Geschossflächenzahl einige Fragen und Einwendungen.

Vielen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Erfurt ist das Projekt bislang insbesondere in Bezug auf die geplante Höhe des geplanten Objekts noch völlig unbekannt. Aber auch die betroffenen Anwohnerinnen des Wohngebietes Wallstraße/Johannesplatz wurden bislang nicht gesondert informiert oder gar beteiligt. Dies gilt es in geeigneter Form nachzuholen. Nach intensiver Befassung mit den bereitgestellten Informationen habe ich folgende Fragen und Anmerkungen:

1. *Warum wurde das Projekt bislang nicht in die Vorhabenliste nach dem Erfurter Modell aufgenommen?*
2. *Die Abstandsflächen zur Umgebungsbebauung sind zu gering bemessen, so dass mit negativen Folgen für Beschattung und Belüftung zu rechnen ist. Sind entsprechende Untersuchungen vorgesehen?*
3. *Warum gab es keine Erfassung von Umwelt- und Naturschutzfaktoren (Artenvielfalt) vor der Genehmigung des „WIR-Gartens“?*
4. *Warum wurde der „WIR-Garten“ von der Stadt gefördert, wenn sich herausstellt, dass er als intelligentes Instrument zur Kanalisierung von möglicher Bürgerkritik installiert wurde?*
5. *Schon jetzt ist der Auto- und LKW-Verkehr (Lärm) in unserer Straße unerträglich -jetzt droht noch mehr Verkehr. Wann gibt es ein Verkehrsberuhigungskonzept für das gesamte Gebiet Wallstraße/Johannesplatz?*
6. *Verkehrsberuhigung in der Kernstadt auf Kosten der Randzone ist nicht akzeptabel. Bislang fehlt ein Gestaltungs- bzw. Entwicklungskonzept, der Vorhabenbezogene B-Plan darf einen mit den Anwohner*innen angestimmte B-Plan nicht ersetzen.*
7. *Wird die berechtigte Forderung zum umfassenden Schutz des Grüngürtels Flutgraben berücksichtigt?*
8. *Schutz der sichtbaren historischen Stadtmauer und möglicher unterirdischer Reste ist zu gewährleisten. Der Zugang über öffentliche Flächen ist sicherzustellen.*
9. *Das geplante Grünkonzept am Gebäude zur Fassadengestaltung ist grundsätzlich positiv zu bewerten: Art und Umfang muss verbindlich festgeschrieben werden und darf nicht den jeweiligen Nutzerinnen überlassen werden. Eine Alibi-Begrünung ist abzulehnen.*
10. *Der einzig verbliebene (hat sich nach der Schädigung durch die Aushebung der Baugrube wieder erholt) Stadtbild-prägende Baum an der Einfahrt zur Wallstraße ist zu erhalten.*
11. *Bislang gab es keine gesonderte Information oder Bürgerbeteiligung, weder vor der Ausschreibung des Wettbewerbs noch zur Offenlegung des B-Plans. Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung zum vorhaben bezogenen B-Plan ist völlig unzureichend. Hier*

- bedarf es einer Nachfrist bzw. der Erörterung im Rahmen des Erfurter Modells mit allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern.*
- 12. Das Nutzungskonzept des Investors ist wage und sollte mit Auflagen zu den zu ermittelnden realistischen Bedarfen versehen werden.*
 - 13. Soziales Bauen auch im „WIR-Garten“ sollte selbstverständlich sein, da wohnen bezahlbar sein muss. Das Hochhausprojekt berücksichtigt bislang nicht den hohen Bedarf an sozialgebundenen Mietwohnungsbau in der Stadt. Hier sollte ein sozialer Mix durch Wohneigentum und Mietwohnungen auch im unteren Preissegment verbindlich vorgegeben werden. Wie in anderen Städten sollte die Stadt Erfurt eine 10 % bis 20 %-Regelung für die Schaffung von Sozialwohnungen verbindlich vorgeben.*
 - 14. in Erfurt existiert ein deutliches Überangebot an Einzelhandelsflächen. Auch im Nahbereich zur Wallstraße gibt es eine Vielzahl von großflächigen Einzelhandelsgeschäften. Soll es noch mehr Konkurrenz im Einzelhandel geben? Für den geplanten Einzelhandel liegt meiner Kenntnis nach kein Einzelhandelskonzept vor, das den zusätzlichen Bedarf belegt. Das sollte nachgereicht werden.*
 - 15. Für das geplante Gastronomieangebot, wie auch für weitere gewerbliche Nutzungen sind ausreichend Stellplätze vorzuhalten, um Parksuchverkehr im angrenzenden Wohngebiet auszuschließen.*
 - 16. Bitte teilen Sie mir mit, ob das Vorhaben im Rahmen des Erfurter Modells aufgenommen wird, so dass die Anwohnerinnen und Anwohner Wallstraße/Johannesplatz entsprechend informiert werden können.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

zu 1:

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um ein gesetzlich normiertes Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit. Alle privaten und öffentlichen Belange müssen formalisiert erhoben, gewichtet und gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden, so dass von Stadtrat eine Abwägungsentscheidung ohne unzulässige Vorwegbindungen getroffen werden kann, die auch voll gerichtlich nachprüfbar ist. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können zwar auch informelle Beteiligungsformen eingebunden werden, diese müssen sich jedoch in Art und Umfang an der Spezifik der Bauleitplanung orientieren müssen. Aufgrund dieser Spezifik unterfällt das Bauleitplanverfahren als formelles Verfahren grundsätzlich nicht dem Modell der kooperativen Bürgerbeteiligung im Sinne der Erfurter Vorhabenliste. Die Beteiligungsverfahren sind im Internetauftritt gelistet und bedürfen keiner zusätzlichen Auflistung. Ein gesonderter Regelungsbedarf durch Leitlinien besteht für das Bauleitplanverfahren nicht.

Eine Bürgerbeteiligung ist im Bauleitplanverfahren grundsätzlich Pflicht. Art und Umfang ist im § 3 des Baugesetzbuches geregelt. Entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf frühzeitig über Ziel, Zweck und Inhalt der Planung unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen dem Stadtrat vor und werden bei der Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Das Planungsermessen der Stadt findet im Rahmen der Bauleitplanung seine Grenze im Abwägungsgebot.

Eine weitere Beteiligung findet mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können auch informelle Beteiligungsformen eingebunden werden, die sich jedoch in Art und Umfang an der Spezifik der Bauleitplanung

orientieren müssen. Über den Einsatz von Instrumenten einer informellen Bürgerbeteiligung entscheidet der Stadtrat im Rahmen dieser verfahrensleitenden Beschlüsse zum Bauleitplanverfahren.

zu 2:

Die Besonnungssituation nach DIN5034 ist in Anlage 4 dargestellt. Aufgrund der Ausrichtung der geplanten Gebäude lässt sich feststellen, dass die nach Norden, Nordwesten und Nordosten weisenden Fassaden die DIN-Kriterien nicht erfüllen können. Dagegen ist an den nach Süden und Südwesten bzw. Südosten gerichteten Fassaden häufig eine Erfüllung des DIN-Kriteriums schon in den unteren bzw. mittleren Etagen gegeben. So sind beide DIN-Kriterien der Südwestfassaden von Wohnturm A und Wohnturm B bereits im Erdgeschoss erfüllt und an der Südostfassade von Wohnturm A ab der Etage 2 bzw. 3. Die Besonnung der Stadtvilla wird insbesondere durch den Wohnturm B beschränkt. Dementsprechend sind beide DIN-Kriterien an der Südwestfassade erst ab der 5. Etage und an der Südostfassade ab der 4. Etage erfüllt. Die unteren Etagen werden jedoch noch soweit besonnt, dass das DIN-Kriterium "1h am 17.01." an den Südfassaden erfüllt wird.

Die nachgewiesene Besonnungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des Stadtgrundrisses sowie der Schaffung einer Höhendominante als Endpunktes der Ringbebauung wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter, sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es wird im Gutachten empfohlen, im Rahmen der Genehmigungsplanung durch genaue Konfiguration der Aufenthaltsräume mit entsprechender Dimensionierung der Fenster und Bepflanzung die Belichtung zu optimieren. Der Nachweis und Vollzug der bauordnungsrechtlichen Regelungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

zu 3:

Der "WIR-Garten" ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Hinweis kann deshalb keine Berücksichtigung finden. Für das Plangebiet wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist und entsprechend Berücksichtigung in den Festsetzungen findet.

zu 4:

Der "WIR-Garten" ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Hinweis kann deshalb keine Berücksichtigung finden.

zu 5:

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im

Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

zu 6:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein eigenständiges Planungs- und Steuerungsinstrument zur Baurechtschaffung für ein Vorhaben. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorgeschalteten "Entwicklungskonzeptes" besteht nicht, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

zu 7:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine direkten Eingriffe in den Grüngürtel des Flutgrabens vorbereitet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes untersucht.

zu 8:

Die Stadtmauer wurde als Kulturdenkmal nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine direkten Eingriffe in die vorhandene Stadtmauer vorbereitet. Der denkmalrechtliche Schutzstatus wird durch die Überplanung nicht verletzt. Adressat möglicher denkmalrechtlicher Handlungsverbote zum Schutz des Denkmals ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Plan umsetzt. Durch die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan werden Vollzugsbehörden und Bauherren über den Schutzstatus informiert. Die Straße "Johannesufer" soll als öffentliche Verkehrsfläche entlang der historischen Stadtmauer verlängert werden, so dass dadurch der öffentliche Zugang gesichert ist.

zu 9:

Die Fassadenbegrünung wurde verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

zu 10:

Der Erhalt des Baumes ist nicht möglich (Tiefgarageneinfahrt). Entsprechende Ersatzpflanzungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

zu 11:

Siehe Punkt 1

zu 12:

Das Nutzungskonzept beinhaltet gemäß Vorhabenbeschreibung vorwiegend Wohnnutzungen. Die Stadt Erfurt benötigt infolge von Zuwanderung und Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2030 pro Jahr 700 bis 900 neue Wohnungen, davon etwa 500 im Segment des Geschosswohnungsbaus. Diese Wohnungen sollen zeitgerecht bereitgestellt werden. Das Wohnungsbauvorhaben "WIR-Quartier" trägt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfs bei und entspricht mit dem Nutzungsspektrum der Nachfragesituation.

zu 13:

Es ist beabsichtigt, für die Stadt Erfurt ein Baulandmodell zu entwickeln, welches als Zielsetzung bei künftigen Wohnbauvorhaben einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorsehen soll. Eine entsprechende Drucksache mit einem ersten Zwischenbericht hierzu ist derzeit in Vorbereitung. Ein wichtiges Element des Baulandmodells wird die Gleichbehandlung von planbedürftigen Vorhaben einer bestimmten Größenordnung sein, sodass Vorhabenträger verlässlich disponieren können.

Ein standortspezifisches und vom Stadtrat beschlossenes Baulandmodell liegt noch nicht vor. Das bereits sehr fortgeschrittene Vorhaben ist als frei finanziierter Wohnungsbau und ohne mietpreisgebundene Wohnungen kalkuliert. In Anbetracht der Projektstruktur kann davon ausgegangen werden, dass die wirtschaftlichen Spielräume für die Schaffung von Sozialwohnungen nicht gegeben sind. Weiterhin sind die Wohnungsgrundrisse und -größen nicht den Richtlinien für Sozialwohnungen angepasst, so dass unklar ist, ob das Vorhaben förderfähig ist, und ob überhaupt zum Realisierungszeitpunkt ausreichend Wohnungsbaufördermittel zu Verfügung stehen werden. Der Vorhabenträger musste nach der bisherigen Beschlusslage der Stadt Erfurt nicht davon ausgehen Sozialwohnungen bereit zu stellen, so dass diese Forderung in Anbetracht des Planungsfortschritts unangemessen wäre und die Realisierbarkeit des Vorhabens grundsätzlich in Frage stellen würde.

zu 14:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des festgesetzten Baugebietes nicht zulässig. Die Größe von Einzelhandelsbetrieben wird gemäß Vorhabenkonzept auf die Einordnung im Erdgeschoss des Wohnturmes B sowie auf 200m² VFL je Betrieb beschränkt. In Anbetracht der Geschossfläche des Erdgeschosses ist das Entstehen eines großflächigen Einzelhandels ausgeschlossen.

zu 15:

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Für Besucherverkehr stehen im Umfeld ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung (Tiefgarage Thüringenhaus, Parkplätze Juri-Gagarin-Ring).

zu 16:

Siehe Punkt 1.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	07.08.2017	

Punkt 0:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247,50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt.

Punkt 1:

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

- 1. Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelastungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass*

Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelte Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landes-

hauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	19.08.2017	

Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diente als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um

zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 1

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelte Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspricht dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die

erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

Punkt 4

Doch ein Vorhaben in dem Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar, wirkt deplatziert und abstoßend die Bebauung mit 14-16 stöckigen Hochhäusern. Dies widerspricht dem Charakter dieses Stadtteils! Vor ca. 20 Jahren wurde das 200m stadteinwärts liegende KoWo-Gebäude (ehemals bestehend aus drei 14-geschossigen Hochhäusern) zur Angleichung an das Stadtbild in der Höhe

zurückgebaut und gestaffelt. Es bildet dadurch nun einen gelungenen Übergang zu den Hochhäusern in Richtung Zentrum und den maximal 5-geschossigen Objekten in Richtung Norden.

Die im Plan dargestellte „Höhenstaffelung zur Schaffung einer Dominante in der nördlichen Sichtachse des Rings“ mag zwar für einen auswertigen Architekten malerisch anmuten, für einen Erfurter allerdings einige Fragen aufwerfen:

Wieso benötigt der Ring als Erfurter Hauptstraße eine nördliche Dominante in Form von zwei extrem herausragenden Hochhäusern?

Muss Erfurt an der Grenze zur Altstadt durch zwei 14-16 geschossige Neubauden dominieren?

Passen überhaupt zwei derartige Hochhäuser optisch in das Erfurt Zentrum?

Ein Bauvorhaben dieser extrem herausragenden Bauhöhe bitte ich zu überdenken!

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1

Punkt 5

Ein weiterer Punkt der mir zu wenig berücksichtigt scheint, ist die Parkplatz-Situation. Der gesamte Bereich um den Huttenplatz (Anwohnerparkgebiet K) ist bereits jetzt nicht ausreichend. Hier sehe ich mit so einer Erweiterung des Wohnraumes einen größeren Handlungsbedarf als eine Tiefgarage für die Stadtvilla C.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die erforderlichen Stellplätze des gesamten Bauvorhabens (Turm A und B, Stadtvilla) werden in einer Tiefgarage untergebracht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	11.08.2017	

Punkt 0:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 1:

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in

Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan.Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenezufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschkombination für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2:

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstu-

fung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3:

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Be- zäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	23.08.2017	

Punkt 0:

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 1:

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den

aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelastigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelte Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan.Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenezufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2:

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3:

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Beäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	21.08.2017	

Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diente als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um

zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 1

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspricht dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan.Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschkombination für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die

erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese - auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	ohne Datum	

Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diente als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um

zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 1

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspricht dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan.Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschkombination für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2:

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die

erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese - auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	17.08.2017	

Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräume der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 1

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspricht dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschkonstellationsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben,

sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau -im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö9
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	17.08.2017	

Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diente als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um

zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 1

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspricht dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan.Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die

erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö10
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von		
mit Schreiben vom	18.08.2017	

Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.

Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches in einem 1. Arbeitsstand vom 05.02.2018 vorliegt und die Standortprüfung für das Vorhaben "Am Johannesufer" vollständig beinhaltet. Mit diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. In einer Vielzahl von Sichtachsen ist das Vorhaben nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine Störwirkung. Es sind lediglich einige wenige, jedoch deutliche Prägungen von Stadträumen durch die Höhe des 18-geschossigen Turms zu erwarten. Im Gutachten wird deshalb empfohlen, die Gebäudehöhe um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m zu reduzieren und einen Hellbezugswert der Fassade dunkler als 50 zu wählen. Durch diese Höhenreduzierung und den Verzicht auf helle Farbtöne würden sich diverse Einwirkungen auf die Raumeindrücke aus der Stadt heraus deutlich entspannen.

Das Gutachten diene als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ursprünglich 18-geschossige Gebäude wurde um zwei Geschosse auf eine Höhe von 53,50m bzw. 247.50m ü NHN reduziert. Darüber hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig. Damit wird der Empfehlung des Gutachtens grundsätzlich gefolgt.

Weiterhin wird mit dieser Höhe der vom TLDA geforderte Höhenbezug der vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor (53 m bzw. 248,00 m ü NHN) aufgenommen. Das geplante 16-geschossige Hochhaus liegt ca. 0,50m unterhalb des höchsten Punktes der Bebauung am Krämpfertor und deutlich unterhalb der Höhe des Radissons (261 m ü NHN).

Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe zeigt eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude kann jedoch durch diese Höhenreduzierung die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich notwendiger und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums der Moderne mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne durch die Einfügung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt

Punkt 1

Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.

Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspricht dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Punkt 2

Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben,

sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

Punkt 3

Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).

Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

Punkt 4

An der geplanten Stelle sind keine Parkplatz-Möglichkeiten vorhanden. Das letzte Stück öffentliche Parkplatzfläche befindet sich erst hinter der Wallstraße in Richtung Norden „Am Johannestor“.

Durch die Wallstraße, welche kopfstein-bepflastert ist, rollen schon jetzt allmorgendlich Pendler aus der Erfurter Umgegend auf der Suche nach einer Stellfläche für den Arbeitstag. Diese Situation würde durch die beschriebene Bebauung noch entschieden verschlechtert. Ich bitte daher darum, dass bei einer Erweiterung des Wohnraums auch die entsprechend notwendigen Parkplatzmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die für das Neubauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Diese Tiefgarage ist Bestandteil des Vorhabens.

Für Besucherverkehr sind im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	18.08.2017	

Punkt 1

1. *Der Grundschutz von 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden ist im Umfeld des Gebietes gewährleistet.*
2. *Innerhalb des Plangebietes sind keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Sie sind entsprechend Bebauung so zu errichten, dass der Abstand zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten max. 75m beträgt.*
3. *Für den Bereich des Bebauungsplangebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
4. *Die für die Gebäude notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden 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 der Erschließungsplanung sind ggf. Löschwasserentnahmestellen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen festzulegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	24.08.2017	

Punkt 1: Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Hochhäuser von mehr als 22 m Höhe (OK Fußboden des höchstgelegenen Geschosses, in welchem ein Aufenthaltsraum möglich und zulässig ist, über der Geländeoberfläche, nach Fertigstellung, im Mittel) sind Sonderbauten entsprechend § 2 Abs. 4 Nr. 1 Thüringer Bauordnung. Es ist die Muster-Hochhaus-Richtlinie in der aktuellen Fassung bei der Planung des Vorhabens zu beachten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

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

Punkt 2

Folgende Hinweise ergehen für die Erarbeitung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- *hinsichtlich der Stellung der Gebäude, unter Beachtung der ggf. notwendigen Abstandsflächen, sind entsprechende Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen*
- *die Baufelder sind ausreichend zu bemaßen, 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*
- *im Vorhabenplan sind notwendige Umfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz darzustellen*
- *es ist im Rahmen des Planverfahrens der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung zu erbringen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Hinweise wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Ein Besonnungsgutachten wurde erstellt und ist Anlage der Begründung.

Untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 1

Wir bitten weiterhin um nachrichtliche Übernahme folgender denkmalrechtlicher Belange an rechtlich geeigneter Stelle in die Planunterlagen:

Denkmale:

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale, Denkmalensembles und Bodendenkmale betroffen:

- *die äußere Stadtmauer der Stadt Erfurt mit Turmresten als einzelnes Kulturdenkmal und Bodendenkmal*

Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, Beseitigung und Anbringung von Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Stadtmauer ist in ihrer gesamten Substanz ohne neue Durchbrüche langfristig zu erhalten.

- *der Umgebungsschutz für das Ensemble "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt"*

Aufgrund der neuen städtebaulichen Höhendominante der 16- und 12-geschossigen Bebauung sind Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der geschützten Erfurter Altstadt denkmalrechtlich relevant. Dies gilt insbesondere für wichtige Blickpunkte und Sichtachsen aus dem Ensemble heraus.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Stadtmauer wurde nachrichtlich als Kulturdenkmal in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Weitere Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt. Mit diesem Gutachten soll die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie in die zentralen Straßen- und Platzräume der historischen Altstadt hinein, mit den denkmalpflegerischen Anforderungen sowie die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft werden. Unter der Voraussetzung einer plausibel nachgewiesenen Verträglichkeit wurde eine entsprechende denkmalrechtliche Zustimmung zum Planverfahren in Aussicht gestellt. Damit liegen unter diesen Voraussetzungen keine normativen Gründe vor, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Punkt 2

Nach unserer Kenntnis betreffen ausschließlich die außerhalb der vorhandenen Baugrube gelegenen Flächen ein archäologisches Relevanzgebiet. Konkret benannt wird die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB-Verfahren.

Wird die archäologische Relevanz bestätigt und wird vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie nichts anderes verlangt, bitten wir um die Übernahme des folgenden Archäologie-Passus in die Hinweise des B-Planes:

Archäologie

Die außerhalb der vorhandenen Baugrube gelegenen Flächen betreffen ein archäologisches 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 Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

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

Rechtsgrundlage:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT681 "Am Johannesufer"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	21.04.2017 11.09.2017	

Stellungnahme vom 21.04.2017:

Punkt 1

Untere Naturschutzbehörde

*Es sind folgende Unterlagen bei der weiteren Bearbeitung zu erstellen:
Grünordnungsplan nach §11 Abs. 1 BNatSchG*

Die naturschutzfachlichen Schwerpunkte innerhalb der Erarbeitung des Grünordnungsplanes sind:

- Kartierung des zu schützenden Baum- und Gehölzbestandes*
- Schutz und naturnahe Entwicklung der Uferbereiche des Flutgrabens*
- Festsetzung besonderer Artenschutzmaßnahmen*

Innerhalb des B-Plangebietes finden sich zahlreiche, mehrheitlich jüngere Baumgehölze. Insbesondere im Randbereich sind auch ältere nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Bäume vorhanden, die primär zu erhalten sind. Die Ergebnisse der Kartierung sind soweit möglich, entsprechend bei der weiteren Bearbeitung der Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Im östlichen Planungsraum bzw. unmittelbar angrenzend befindet sich der Gewässerrandstreifen des Flutgrabens. Entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt (1997) stellt der Flutgraben ein Habitat für heimische Arten sowie eine erlebbare Grünzäsur dar, deren Vernetzungsfunktion durch den Rückbau von Barrieren gestärkt werden soll. Entsprechend ist der Uferschutzstreifen des Flutgrabens auf einer Breite von mindestens 5,00 m als Grünstreifen auszubilden.

Biotoptypenkartierung

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Erfassung der Bestandssituation der Biotoptypen auf Grundlage folgender Leitfäden durchzuführen:

- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999),*
- die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005).*

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

Die Fläche des Bebauungsplans ist gegenwärtig durch verschiedene Biotopstrukturen gekennzeichnet, auf denen das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Sie besitzen auf Grund ihrer naturnahen Ausbildung Lebensraumqualitäten für Reptilien, Insekten und stellen ein wertvolles Jagdhabitat für Vogel- und Fledermausarten dar.

Für die national streng geschützten/europarechtlich besonders und streng geschützten Arten nach EG-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie ist entsprechend eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Schwerpunktmäßig sind die anwesenden, europarechtlich besonders bzw. streng geschützten Vogel- und Fledermausarten, Reptilien und Heuschrecken zu erfassen, ihre mögliche Betroffenheit zu bewerten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zu beschreiben.

Die Inhalte und Ergebnisse der saP sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, wobei die zukünftige Freiflächengestaltung auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz abzustimmen und zu konkretisieren ist.

Die saP ist durch einen Biologen zu erstellen und mit der UNB abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Der Grünordnungsplan mit Biotoptypen- und Gehölzbestandskartierung wurde erstellt und entsprechende Festsetzungen zur Begründung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Auch wurden auf der Grundlage der SAP Artenschutzmaßnahmen festgesetzt.

Eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

Der Uferschutzstreifen befindet sich vor der alten Stadtmauer außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die Eingriffe in die Stadtmauer sowie den Uferbereich vorbereiten.

Sie saP wurde von einem Biologen erstellt und mit der UNB abgestimmt. Im Bebauungsplanentwurf wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt.

Punkt 2

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärmschutz

Im Rahmen der weiteren Planung ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Darin sind die folgenden Rahmenbedingungen zu beachten:

Für die schalltechnische Untersuchung werden die Verkehrsprognosedaten (DTV, Lkw-Anteile für den Tages- bzw. Nachtzeitraum) der umgebenden Straßenabschnitte (hier: Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße, Stauffenbergallee) benötigt. Da offensichtlich ein Mischgebiet geplant ist, sind für den Straßenverkehr die Immissionswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Sofern erforderlich, kann auf die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht abgestellt werden. Schutzbedürftige Nutzungen wie Wohn- und Schlafräume sind grundsätzlich so anzuordnen, dass an keinem Immissi-

onspunkt die in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) festgelegten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (hier: 64 dB(A) – tags / 54 dB(A) – nachts) überschritten werden. Wegen der geplanten hohen Bebauung sind die Schallimmissionen etagenweise zu berechnen.

Die vorhandene Tiefgarage im Thüringen Haus (Juri-Gagarin-Ring 158) ist, ebenso wie die geplante Tiefgarage, nach TA Lärm zu bewerten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind nachzuweisen. Diese Werte sind normativ und nicht abwägbar. Sollten Abluft- oder sonstige technische Anlagen vorgesehen werden, sind diese an schalltechnisch unproblematischen Stellen vorzusehen und der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm zu führen.

Das Johannesufer ist derzeit eine Sackgasse. Es wird daher begrüßt, dass eine Fuß- Radwegverbindung geschaffen werden soll. Sollte dennoch eine Durchgangsstraße beabsichtigt sein, greift die 16. BImSchV. In die Planung ist dann zusätzlich die von dem Johannesufer ausgehende Schallimmission zu bewerten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Im Bereich des Johannesufers ist durch das geplante Vorhaben mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen (lt. Schätzung Schallimmissionsprognose ergibt sich ein zusätzlicher anlagenbezogener Verkehr von tags 17 Pkw/h und nachts 2 Pkw/h). Eine überschlägige Ausbreitungsrechnung führt zu einem Beurteilungspegel für den zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr im Bereich Johannesufer von tags 50 dB(A) und nachts 41 dB(A).

Laut Schallimmissionsprognose ergeben sich durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs Überschreitungen der Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete tags um 2 dB(A) und nachts um 4 dB(A). Außenlärmpegel von über 60 dB(A) nachts, die als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung gelten (vgl. Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 15 BauNVO Rn. 15), werden jedoch weder entlang des Juri-Gagarin-Rings noch im Bereich der Stauffenberg Allee überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten, so dass die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten wird.

Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer MU-Festsetzung vereinbar erachtet.

Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden. Für die Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte sprechen bodenrechtlich relevante Aspekte. Die Innenentwicklung vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland sondern vermindert aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen.

Der Geltungsbereich grenzt zum Teil an bestehende Wohnbereiche an (u.a. entlang des Johannesufers), die gleichfalls dieser Vorbelastung ausgesetzt sind. Außerhalb planungsrechtlich relevanter Erwägungen legt dies die Vermutung einer tatsächlich höheren Konflikttoleranz im innerstädtischen Bereich nahe.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung wurden in Anbetracht der stadträumlichen Situation innerhalb des bebauten Innenstadtbereiches nach Abwägung verworfen. Lärmschutzwänden stünden eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und der Qualität des Wohnumfeldes entgegen. Diese Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz scheiden aus diesen Gründen aus.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf den jeweiligen Straßenabschnitten steht der Verkehrsbedeutung der entsprechenden Straßen entgegen, nach der eine Geschwindigkeitsbeschränkung nicht sachgerecht wäre.

Diese Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz scheiden aus diesen Gründen ebenfalls aus.

Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenpegel gewährleistet zu können.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Eine Bebauung in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung würde dem städtebaulichen Strukturkonzept widersprechen, das aufbauend auf ein städtebauliches Wettbewerbsergebnis mit der Vorhabenträgerin entwickelt wurde. Die gewählte offene Baustruktur entspricht der ursprünglichen Grundstücksbebauung (Jugendtouristhotel) und der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus objekthaften Solitärbauten darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt einfügt.

Punkt 3

Klimaökologie

Das Plangebiet grenzt an den Flutgraben, der der Klimaschutzzone 1. Ordnung zugeordnet ist. Um diese Klimafunktion nicht zu beeinträchtigen, ist der Versiegelungsgrad des Plangebietes möglichst gering zu halten. Frei- und Grünflächen sind notwendig, um der städtischen Überwärmung entgegenwirken. Dies gilt insbesondere für den stadtklimatisch relevanten Ausgleichsraum des Flutgrabens, dessen Uferböschungen und angrenzender Bereiche. Diese Flächen sind als Grünflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Verlängerung der Straße "Johannesufer" ist deshalb ausschließlich als Rad-/Gehweg fortzuführen und dementsprechend ist ein möglicher Zufahrtsbereich zur geplanten Tiefgarage so kurz wie möglich zu halten. Die Zufahrt über die Wallstraße ist zu bevorzugen. Die beabsichtigte Unzulässigkeit oberirdischer Stellplätze, die zur Versiegelung beitragen, wird befürwortet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Der Grün- und Ausgleichsraum des Flutgrabens wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 endet an der alten Stadtmauer. Berührungspunkte mit der Uferböschung werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Im Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen zum Überbauungsgrad und den Begrünnungsmaßnahmen getroffen. Die GRZ entspricht mit 0,4 der Obergrenze von Wohngebieten. Die Realisierung des Bauvorhabens führt zu einer anlagenbedingten Bodenversiegelung von überwiegend anthropogen überformten Böden. Jedoch war ein Großteil des Plangebietes bereits in der Vergangenheit versiegelt. Es wurden auf der Grundlage des GOP umfangreiche Begrünnungsmaßnahmen einschließlich Fassaden- und Dachbegrünnung festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen des Bodens und der Klimaökologie nicht zu erwarten sind.

Die Verlängerung der Straße "Am Johannesufer" soll ausschließlich der Erschließung des neuen Baugebietes dienen (Feuerwehr, TG-Zufahrt). Darüber hinaus ist die Fortführung als Rad-/Gehweg geplant.

Punkt 4

Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, sodass hinsichtlich Fernwärme ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Zur Begrenzung der Luftschadstoffbelastung ist überdies der Betrieb von offenen Kaminen auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein Anschluss des Bauvorhabens an das Fernwärmenetz ist geplant. Die entsprechenden Abstimmungen mit den Stadtwerken wurden bereits eingeleitet. Der Ausschluss von Kaminen wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Punkt 5

Windkomfort

Hochhäuser im innerstädtischen Bereich, die die umliegende Bebauung deutlich an Höhe überragen, können hohe Windgeschwindigkeiten verursachen. Entsprechend der lokalen Windgeschwindigkeiten und zugehörigen Windrichtungen entstehen insbesondere an den Außenkanten der Hochhäuser unerwünschte, windbedingte Effekte, die teilweise Nutzungseinschränkungen (z. B. die Zulässigkeit für Warte- und Sitzbereiche) oder Anpassungen (z. B. Erforderlichkeit von Windschutz) verlangen. Das Windfeld um das Hochhaus entwickelt sich in Abhängigkeit von der Gebäudekubatur, dem Geländerelief und der umliegenden Bebauung. Neben dem Windfeld ist die geplante Nutzung um das Hochhaus (z. B. Café, Gehwege, etc.) für eine Beurteilung relevant.

Die Beurteilung des Windkomforts um das mindestens 12 bis 16-geschössige Hochhaus ist über definierte Böengeschwindigkeiten und deren Überschreitungshäufigkeiten (siehe z. B. Städtebauliche Klimafibel) gutachterlich zu prüfen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für die Beurteilung des Windkomforts wurde ein Gutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer angefertigt. In den überwiegenden Bereichen des Plangebietes treten keine Windkomfortprobleme auf. Eine Gefährdung des Laufens und des Aufenthalts auf den Freiflächen liegt nicht vor. Lediglich für Teilbereich wird vom Gutachter ein längerer Aufenthalt nicht empfohlen. Jedoch wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Modellrechnung nur einen abschätzenden Charakter hat. Die bestehende und geplante Vegetation im Plangebiet und in der näheren Umgebung trägt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeit bei. Dies würde insbesondere die Aufenthaltsflächen für die Kita und das Straßencafé betreffen. Durch geeignete Bepflanzung kann eine Verbesserung des Windkomforts erreicht werden.

Die konkrete Einordnung von Aufenthaltsflächen und die konkrete Prüfung der Windverhältnisse, ggf. durch einen Windkanalversuch, erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Das erstellte Gutachten hat keinen normativen Charakter, sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Lagekonkrete Festsetzungen zu Aufenthaltsbereichen bestimmter Nutzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachtens nicht entgegenstehen.

Punkt 6

Untere Wasserbehörde

An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Flutgraben, ein Gewässer I. Ordnung, gemäß Anlage 1 des Thüringer Wassergesetzes.

Entsprechend § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern und vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften zu schützen.

Nach § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Besonderen Schutz genießt die im Gewässerrandstreifen des Flutgrabens standortgerecht vorhandene Ufervegetation. Der Gewässerrandbereich bei Gewässern I. Ordnung bemisst sich ab der vorhandenen Ufermauer 10 m landeinwärts.

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

Die wasserrechtliche Zuständigkeit für den Flutgraben obliegt dem Freistaat Thüringen. Über die Genehmigungsfähigkeit fester Gebäude am Gewässer und im Gewässerrandbereich entscheidet das Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar als zuständige obere Wasserbehörde.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Hochbauliche Anlagen sind im Bereich des Gewässerschutzstreifens von 10 m nicht geplant. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegenstehen. Es liegen keine normativen Hinderungsgründe vor, die einer Realisierung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht entgegenstehen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen nach Wasserhaushaltsgesetz sind im Vollzug der Satzung einzuholen.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung in das Bebauungsplanverfahren einbezogen.

Stellungnahme vom 11.09.2017

Punkt 1

Grünordnungsplan nach § 77 Abs. 7 BNatSchG

Die naturschutzfachlichen Schwerpunkte innerhalb der Erarbeitung des Grünordnungsplanes sind:

- *Kartierung des zu schützenden Baum- und Gehölzbestandes,*
- *Schutz und naturnahe Entwicklung der Uferbereiche des Flutgrabens,*
- *Festsetzung besonderer Artenschutzmaßnahmen*

Innerhalb des Plangebietes finden sich zahlreiche, mehrheitlich jüngere Baumgehölze. Insbesondere im Randbereich sind auch ältere nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Bäume vorhanden, die primär zu erhalten sind.

Die Ergebnisse der Kartierung sind, soweit möglich, entsprechend bei der weiteren Bearbeitung der Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Im östlichen Planungsraum bzw. unmittelbar angrenzend befindet sich der Gewässerrandstreifen des Flutgrabens. Entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt (1997) stellt der Flutgraben ein Habitat für heimische Arten sowie eine erlebbare Grünzäsur dar, deren Vernetzungsfunktion durch den Rückbau von Barrieren gestärkt werden soll. Entsprechend ist der Uferschutzstreifen des Flutgrabens außerhalb bereits bebauter Bereiche auf einer Breite von mindestens 5 Meter als Grünstreifen auszubilden.

den.

Biotoptypenkartierung

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Erfassung der Bestandssituation der Biotoptypen auf Grundlage folgender Leitfäden durchzuführen:

- *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)*
- *Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Grünordnungsplan mit Biotoptypen- und Gehölzbestandskartierung wurde erstellt und entsprechende Festsetzungen zur Begrünung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Auch wurden auf der Grundlage der SAP Artenschutzmaßnahmen festgesetzt.

Eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

Der Uferschutzstreifen befindet sich vor der alten Stadtmauer außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die Eingriffe in die Stadtmauer sowie den Uferbereich vorbereiten.

Punkt 2

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

Die Fläche des Bebauungsplans ist gegenwärtig durch verschiedene Biotopstrukturen gekennzeichnet, auf denen das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Sie besitzen aufgrund ihrer naturnahen Ausbildung Lebensraumqualitäten für Reptilien, Insekten und stellen ein wertvolles Jagdhabitat für Vogel- und Fledermausarten dar. Für die national streng geschützten/europarechtlich besonders und streng geschützten Arten nach EG-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie ist entsprechend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Schwerpunktmäßig sind die anwesenden, europarechtlich besonders bzw. streng geschützten Vogel- und Fledermausarten, Reptilien und Heuschrecken zu erfassen, ihre mögliche Betroffenheit zu bewerten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zu beschreiben.

Die Inhalte und Ergebnisse der saP sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, wobei die zukünftige Freiflächengestaltung auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG abzustimmen und zu konkretisieren ist.

Die saP ist durch einen Biologen zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Sie saP wurde von einem Biologen erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Bebauungsplanentwurf wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. werden im Durchführungsvertrag verankert.