

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699

**"Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz"**

## Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
01.03.2019

## 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>B</b>
----------

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.09.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 09.07.2018.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	06.11.18	13.11.18			z.T.	z.T.
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	29.10.18	05.11.18			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	05.11.18	09.11.18	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	29.10.18	02.11.18			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	12.10.18	17.10.18			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.11.18	04.12.18		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Fernwärmenetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.18	04.12.18			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.18				X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.11.18	19.11.18			X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.10.18	05.11.18			X	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	15.10.18	16.10.18		X		

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz"

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	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	25.10.18	01.11.18		X		
B13	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	09.10.18	18.10.18		X		
B14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	30.10.18	06.11.18		X		
B15	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	01.11.18	06.11.18		X		
B16	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	30.10.18	05.11.18		X		
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	29.10.18	01.11.18		X		
B18	Landwirtschaftsamt Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	19.10.18	23.10.18			X	
B19	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B20	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B22	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					

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
B24	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



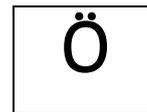
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.09.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 09.07.2018.

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	15.10.18	18.10.18		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	02.11.18	02.11.18		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	05.11.18	06.11.18		X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine Äußerung					
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	16.10.18	17.10.18		X		
N7	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N8	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	08.11.18	08.11.18		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 anhand der Planfassung vom 09.07.2018 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		06.11.18	06.11.18				X
Ö2		06.11.18	06.11.18				X

"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 durch Schreiben vom 28.09.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 09.07.2018.

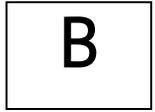
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	keine Äußerung			X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	18.10.18	24.10.18			X	
13	Bauamt	13.11.18	14.11.18			X	
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	09.10.18	25.10.18		X		
15	Umwelt- und Naturschutzamt	15.11.18	20.11.18			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.11.2018	

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die Bauleitplanung berührt.

### **Punkt 1.**

#### **Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Das Teilgebiet GE 3 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK 017, welcher für Gewerbeansiedlungen vorgesehen war, soll nunmehr für den Wohnungsbau genutzt werden. Es sind 160-180 Wohnungen geplant. Nach den Ausführungen sollen zu einem späteren Zeitpunkt die Teilgebiete GE 2 und GE 8 ebenso für den Wohnungsbau von ca. 250-280 WE genutzt werden. Dabei soll der Anteil altersgerechter Wohnungen 25 % und der Anteil Sozialwohnungen soll 20 % betragen.

Der Verzicht auf die in dem Bereich der Stadt Erfurt geplanten Gewerbeflächen (ca. 3,7 ha) wird nur allgemein mit vorhandenen Flächenpotenzialen an günstigeren Standorten im Stadtgebiet begründet; konkretere Angaben hierzu erfolgen nicht.

Ebenso erfolgen keine Erläuterungen dazu, auf welcher gesamtstädtischen Grundlage der Standort für die Wohnungsbauentwicklung ausgewählt wurde. Unklar bleibt somit, welche Standorte alternativ für die Bedarfsdeckung geprüft wurden und warum gerade dieser Standort für eine Wohnnutzung besser als andere Standorte im Stadtgebiet geeignet sein soll.

Auf die fehlende Flächenuntersetzung der aktualisierten Wohnbedarfsprognose, (die in jedem Wohnsegment Bedarfe konstatiert), wurde bereits mehrfach verwiesen. Für die gesamtstädtisch zu ermittelnden Wohnbauflächenbedarfe sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale geeignete Standorte auf Grundlage einer nachvollziehbaren Standortalternativenprüfung zu ermitteln und zu bewerten.

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

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

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

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

Bei dem Standort handelt es sich zwar um ein bestehendes Baugebiet im Sinne dieser Grundsätze. Ob sich das Gebiet zur Unterbringung einer Wohnnutzung eignet, ist allerdings, wie oben dargelegt, auf Grundlage einer gesamtstädtischen Standortalternativenprüfung zu prüfen. Es ergeht erneut die Empfehlung das städtische Wohnbauflächengesamtkonzept insgesamt zu überarbeiten.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Ob sich das Gebiet zur Unterbringung einer Wohnnutzung eignet wurde auf Grundlage einer gesamtstädtischen Standortalternativenprüfung im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Erfurt 2030 geprüft.

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet.

Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.

Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt.

- In Karte 2 "Wohnstandorte" wird der Bereich des o.g. B-Planes als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.
- Haushaltsprognose: Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>[1]</sup> der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.
- Wohnungsbedarfsprognose: Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilien-

<sup>[1]</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

häusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgekosten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationerscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt. Betrachtet werden sollten dabei insbesondere die Randbereiche der Großwohnsiedlungen, die mit benachbarten Bereichen vernetzt werden sollten.

Mit der Städtebaulichen Konzeptstudie vom März 2018 wurde nachgewiesen, dass diese Vernetzung des Plangebiets mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Zudem soll mit dem Vorhaben ein 25%iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein 20%iger Anteil an Sozialwohnungen realisiert werden. Es sind nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 453 Wohnungen geplant, davon 143 Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

Damit wird der Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur entsprochen, nach denen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen.

Die Optimierung des Wohnraumangebots im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens realisiert. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen in den Bereichen Mietwohnraum mit einem abgestimmten Anteil von Sozialwohnungen und selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

Das ISEK Erfurt 2030 unterscheidet im Räumlichen Leitbild Wohnen und Städtebau in der Ausweisung von Wohnsuchräume und Wohnungsbauschwerpunkte.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ wurde im Rahmen der Bearbeitung des ISEK Erfurt 2030 bereits im Vorfeld der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS 699 auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und sehr guten Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Großwohnsiedlung Moskauer Platz als ohne Zweifel geeigneter Standort für den Geschosswohnungsbau im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ aufgenommen. In der Karte 21 „Räumliches Leitbild und Städtebau“ wird der Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.

Weiterhin wird im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ unter dem Themenschwerpunkt Strategische Projekte, Wohnen und Städtebau unter P 6 der „Stetige Neuaufbau eines Bestands an gefördertem sozialen Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet“ aufgelistet.

Der Flächennutzungsplan soll geändert werden.

## **Punkt 2.**

### **Belange des Immissionsschutzes**

#### Zum Planungsgrundsatz im Sinne des *Optimierungsgebotes* nach § 50 BImSchG

Im Rahmen der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das immissionsrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete *soweit wie möglich* zu vermeiden sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 der Stadt Erfurt befindet sich in einem durch den Verkehrslärm erheblich belasteten Bereich. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie in den nördlich angrenzenden Flächen bis zur Dubliner Straße zudem gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Südlich an den Geltungsbereich liegt das Sondergebiet Einkaufszentrum des Thüringenparks, östlich und nordöstlich grenzt Wohnungsbestand an, nördlich der Dubliner Straße befindet sich eine gemischte Nutzung.

Im Hinblick des gegebenen Verkehrslärms sowie des zu erwartenden Gewerbelärms auf den nördlich angrenzenden Flächen ist das o.g. Optimierungsgebot des § 50 BImSchG hier besonders berührt. Nach dem Planungsgrundsatz der DIN 18005, Teil 1 sollen die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren. Dieser Planungsgrundsatz kann hier zukünftig nicht eingehalten werden. Im Norden verbleibt ein schmaler gewerblich genutzter Streifen, womit zukünftig gewerbliche und Wohnnutzung aneinandergrenzen.

#### Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Eine den Anforderungen des § 50 BImSchG genügende Abwägungsentscheidung verlangt eine nachvollziehbare Ermittlung und Bewertung zu den Belangen des Schallschutzes. Hier ist unklar, inwieweit die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 im Hinblick des zu Verkehrs- und Gewerbelärms eingehalten werden. Entsprechende gutachterliche Berechnungen liegen nicht vor.

Ggf. sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen und der Maßnahmenvollzug ist sicher zu stellen. Bezüglich des Schutzes vor Verkehrslärm sind aktive schalltechnisch geeignete Maßnahmen (Schallschutzwand) passiven Maßnahmen vorzuziehen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung:**

Bereits im Vorfeld vor Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einer ersten Schallimmissionsprognose überprüft, inwieweit sich das Plangebiet für eine Umnutzung in eine Wohnbaufläche eignet. Auf Grundlage des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG wurden umgebende Fläche abgeprüft: Nach Süden trennt eine breite öffentliche Grünfläche das Plangebiet von der festgesetzte Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel, nach Westen eine private Grünfläche das umzunutzende derzeitige GE 3 vom außerhalb des Plangebiets liegenden GE 9. Unabhängig davon wurden die für sämtliche umgebenden Flächen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die Verkehrsbelastungen in die Schallimmissionsprognose eingestellt. Danach war eine Wohnbebauung unter Festsetzungen zum Schallschutz generell möglich. Im Verlauf der Erarbeitung des Vorhabens wurde die Schallimmissionsprognose auf der Grundlage von Gebäudestellungen und Gebäudehöhen präzisiert. Mit den entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz,

wie Grundrissanordnung, Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Außenwänden und Einbeziehung der nördlich angrenzenden Fläche GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 zwecks Herabsetzung des zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf dieser Fläche ist die Errichtung von Wohngebäuden und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse möglich.

Die Thematik Lärmschutz war integraler Bestandteil der Planung sowie des baulichen Realisierungswettbewerbs für die Wohnanlage. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Schallimmissionsprognose beigelegt.

### **Punkt 3.**

#### Zu den Belangen des Klimaschutzes

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der zugelassenen Gebäudehöhe sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist ein Kompromiss zwischen den Belangen zum Schallschutz, (zur Schaffung von Ruhezeiten durch bauliche Abschirmung) sowie den Belangen des Klimaschutzes (zum Erhalt einer guten Durchlüftung für das Erfurter Stadtgebiet durch das Offenhalten von Durchlässen) bei der Ausrichtung der geplanten Gebäude zu finden.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 wird der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 überplant, wobei die städtebauliche Lösung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schallschutz im Wesentlichen übernommen wurde. Der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 sah in den einzelnen Baugebieten eine geschlossene Blockrandbebauung mit mindestens 4 und maximal 6 Geschossen vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 nimmt diese Lösung mit 3- bis 5-geschossigen Bebauung im WA 1 und einer überwiegend 4- bis 5-geschossigen Bebauung und einem 7-geschossigen Gebäude im WA 2 auf, öffnet die Blockränder aber zwecks Durchwegung und Durchlüftung, soweit es der Schallschutz zulässt. Die festgesetzte Gebäudehöhe im GEE entspricht der festgesetzten Gebäudehöhe im GIK017. Die maximalen Höhen der Gebäude in den beiden Wohngebieten werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 gestaffelt festgesetzt, so dass es gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 Gebäudeabschnitte gibt, die niedriger sind, sowie ein Gebäude, das höher ist. Die Durchlüftung ist damit besser gegeben als bei einer jeweils gleich hohen geschlossenen Blockrandbebauung.

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 wird auf diese Belange des Klimaschutzes hingewiesen.

### **Punkt 4.**

#### Weitere Hinweise für den Planvollzug:

Bei der konkreten Bauausführung ist die AW Baulärm mit ihren Immissionsrichtwerten maßgeblich. Die AW Baulärm kennt die Gebietskategorie „Sondergebiet“ nicht. Hier sind die Richtwerte für ein Mischgebiet sinngemäß heranzuziehen, jedoch ohne die verminderten Nachtpegel. Allerdings ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte in den außerhalb des

Sondergebietes liegenden Nutzungen [allgemeines Wohngebiet, 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts], nicht überschritten werden.

Die geplanten Gebäude sind so zu planen und zu errichten, dass den Anforderungen der DIN 4109 Genüge getan wird. Hier verweisen wir insbesondere auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, welche schalltechnisch entsprechend zu optimieren sind sowie die im westlichen Bereich geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Wohngebäude.

Im Umfeld des vorhabenbezogenen B-Plans befindet sich keine Anlage, welche der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Ausführungen zum Baulärm betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern nachfolgende Schritte im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Hinsichtlich der Anforderungen der DIN 4109 zur Ausführung der Tiefgaragenzufahrten wurden diese Belange in die Erarbeitung der Schallimmissionsprognoseeingestellt. Es wurden Festsetzungsvorschläge unterbreitet. Die bebauungsplanrelevanten Festsetzungen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen.

#### **Punkt 5.**

##### **Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dargestellt, an die dreiseitig Darstellungen von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen bzw. von örtlichen Hauptverkehrszügen angrenzen: im Norden die Demminer, im Osten die Nordhäuser und im Westen die Hannoversche Straße. Der Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft dabei nur eine Teilfläche dieser gewerblichen Fläche.

Südlich an die Gewerbeflächendarstellung enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen sowie die Darstellung eines Sondergebietes „Handel“ im Bereich des bestehenden-Thüringenparks. Nördlich der Demminer Straße grenzt die Darstellung von gemischten Bauflächen und östlich der Nordhäuser Straße grenzt die Darstellung von Wohnbauflächen (Moskauer Platz) an.

Aus diesen Darstellungen kann die mit o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung nicht entwickelt werden, wie nach § 8 Abs. 2 BauGB verlangt. Dem Entwicklungsgebot kann hier auch nicht dadurch entsprochen werden, dass im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich eine Wohnbauflächendarstellung erfolgt, da das beschleunigte Verfahren hier nicht angewendet werden kann (s. hierzu Hinweis 1 unten).

Vielmehr ist (unter Einbezug der gesamten von der Demminer, Nordhäuser und Hannoverschen Straße umgrenzten gewerblichen Baufläche) *auf Flächennutzungsplan-Ebene* unter besonderer Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange zu klären, ob eine Wohnbauflächenentwicklung, auch *aus gesamtstädtischer Perspektive* in Betracht kommt. Bevor auf verbindlicher Bebauungsplanenebene geprüft wird, ob die im Plangebiet angestrebte Errichtung von ca. 430 - 460 Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Hinblick der erheblichen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung vollzugsfähig ist, muss auf Flächennutzungsplan-Ebene auf Grundlage einer nachvollziehbaren Standortalternativenanalyse geklärt sein, dass keine Wohnbauflächen im Stadtgebiet Erfurts zur Deckung des (nachvollziehbar darzulegenden) gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs ausgewie-

sen werden können, die insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung günstigere Standortbedingungen aufweisen.<sup>1</sup>

Es wird empfohlen, einen entsprechenden Nachweis auf Grundlage einer die Gesamtstadt umfassenden Flächennutzungsplan-Änderung zur Verankerung des aktuellen Wohnbauflächenkonzeptes zu führen. Auf Grundlage einer isolierten Betrachtung des Einzelstandortes ist die Nachweisführung, dass aus gesamtstädtischer Sicht ein entsprechender Wohnbauflächenbedarf vorliegt, der nur auf vorliegender erheblich lärmbelasteten Fläche gedeckt werden kann, grundsätzlich nicht möglich.

Soweit sich auf der gesamtgemeindlichen Ebene in der Flächennutzungsplanung ergibt, dass die derzeit dargestellte gewerbliche Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden kann, sollten die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen bis zur Demminer Straße in die Änderungsplanung einbezogen werden und als eine mit der Wohnnutzung verträgliche Art der Bodennutzung darzustellen, um den Anforderungen des § 50 BImSchG zu genügen.<sup>2</sup> (Diesbezüglich kommen Darstellungen eines „eingeschränkten Gewerbegebiet“ und von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB in Betracht).

Für die Flächennutzungsplanung wird folgende Verfahrensweise empfohlen: Zur Verankerung des aktuellen Wohnbauflächenkonzeptes in die Flächennutzungsplanung wird ein die Gesamtstadt umfassender Vorentwurf erarbeitet, in dem sämtliche geplante Wohnbauflächen als Änderungsbereiche im Kontext der verbleibenden Darstellungen enthalten sind. Zu diesem Vorentwurf erfolgt nach Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Zwischenabwägung. Auf Grundlage eines entsprechend abgestimmten bzw. nachvollziehbar abgewogenen Vorentwurfs kann das Änderungsverfahren für einzelne neu geplante Wohnbauflächen isoliert weiter durchgeführt werden, um den Planungsstand nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu erreichen.

O.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigungspflicht.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Der Flächennutzungsplan soll für die Fläche des Plangebiets geändert werden, wobei eine erstmalige Betrachtung der Entwicklung der Planfläche auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht mehr erforderlich ist, da u.a. die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und dem Bedarf an bestimmten Wohnformen bereits im nunmehr vorliegenden und durch den Stadtrat beschlossenen ISEK Erfurt 2030 betrachtet wurde.

---

<sup>1</sup> Wenn vor einer entsprechenden Standortalternativenprüfung bereits Architekturwettbewerbe sowie Beschlüsse zugunsten einer Umwandlung der im Flächennutzungsplan dargestellten und im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzten Gewerbegebiete erfolgen, wie in der Begründung, S. 8, 9, 12, 14 ausgesagt, besteht die Gefahr, dass einer Standortentscheidung vorgegriffen wird, in Folge dessen Abwägungsmängel nicht ausgeschlossen sind.

<sup>2</sup> Bezüglich der Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung ist das in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgebot auch auf Flächennutzungsplan-Ebene zu berücksichtigen. Hier wird in das Konzept des Ursprungsplans eingegriffen, nach dem die unbebauten Bauflächen entlang der Hannoverschen Straße / B 4 nicht für Wohngebiete genutzt werden sollen. Dieses Konzept gehört zu den flächennutzungsplanrelevanten Grundzügen der Art der Bodennutzung im Sinne von § 5 Abs. 1 BauGB. Auf eine Konfliktlösung im Planvollzug kann insofern nur bedingt verwiesen werden. Vielmehr sollte *auf Flächennutzungsplan-Ebene* eine Entwicklungsvorgabe zur Konfliktlösung (im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB) enthalten sein.

Es wurde ein Nachweis zum gesamtstädtischen Wohnbedarf sowie der dazu zur Verfügung stehenden Flächen u.a. im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK Erfurt 2030).

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.

Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt.

- In Karte 2 "Wohnstandorte" wird der Bereich des o.g. B-Planes als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.
- Haushaltsprognose: Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>[1]</sup> der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.
- Wohnungsbedarfsprognose: Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgekosten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den

---

<sup>[1]</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt. Betrachtet werden sollten dabei insbesondere die Randbereiche der Großwohnsiedlungen, die mit benachbarten Bereichen vernetzt werden sollten.

Mit der Städtebaulichen Konzeptstudie vom März 2018 wurde nachgewiesen, dass diese Vernetzung des Plangebiets mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Zudem soll mit dem Vorhaben ein 25%iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein 20%iger Anteil an Sozialwohnungen realisiert werden. Es sind nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 453 Wohnungen geplant, davon 143 Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

Damit wird der Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur entsprochen, nach denen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen.

Die Optimierung des Wohnraumangebots im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens realisiert. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen in den Bereichen Mietwohnraum mit einem abgestimmten Anteil von Sozialwohnungen und selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

Das ISEK Erfurt 2030 unterscheidet im Räumlichen Leitbild Wohnen und Städtebau in der Ausweisung von Wohnsuchräume und Wohnungsbauschwerpunkte.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ wurde im Rahmen der Bearbeitung des ISEK Erfurt 2030 bereits im Vorfeld der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS 699 auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und sehr guten Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Großwohnsiedlung Moskauer Platz als ohne Zweifel geeigneter Standort für den Geschosswohnungsbau im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ aufgenommen. In der Karte 21 „Räumliches Leitbild und Städtebau“ wird der Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.

Weiterhin wird im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ unter dem Themenschwerpunkt Strategische Projekte, Wohnen und Städtebau unter P 6 der „Stetige Neuaufbau eines Bestands an gefördertem sozialen Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet“ aufgelistet.

Der im Hinweis empfohlenen Einbeziehung der nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen sowohl in die Flächennutzungsplanänderung als auch in das Bebauungsplanverfahren mit den Ziel, diese Flächen dann im Flächennutzungsplan als eine mit der Wohnnutzung verträgliche Art der Bodennutzung darzustellen, wird nicht gefolgt, da es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist.

Es gibt in dem entsprechenden Gebiet nachfolgende bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungen:

Bau-gebiet	Name	Branche	Adresse	Betriebszeiten
GE 1	Senger-Kraft GmbH & Co. KG	Gebrauchtwagenhändler Kfz-Werkstatt	Demminer Straße 6 99091 Erfurt	Service Mo – Fr. 7.30 – 18.00 Sa. 10.00 – 16.00 Verkauf Mo – Fr. 8.00 – 18.00 Sa. nach Vereinbarung
GE 1	Mercedes-Benz Senger-Kraft	Autohändler	Demminer Straße 6 99091 Erfurt	Mo – Fr. 8.00 – 18.00 Sa. nach Vereinbarung
GE 1	AXA Versicherung Regionalvertretung	Versicherung	Demminer Straße 6 99091 Erfurt	Mo-Do. 9.00 – 17.00 Fr. 9.00 – 16.00 Sa. nach Vereinbarung
GE 1	Sixt Autovermietung Erfurt	Autovermietung	Demminer Straße 6a 99091 Erfurt	Mo – Fr. 7.00 – 19.00 Sa. 8.00 – 13.00 So. 9.00 – 12.00
GE 1	Imo – Autopflege GmbH	Auto-Waschanlage	Demminer Straße 6b 99091 Erfurt	Sommerzeit Mo-Fr. 8.00 – 20.00 Sa. 8.00 – 18.00 Winterzeit Mo – Fr. 8.00 – 19.00 Sa. 8.00 – 18.00
GE 4	Otte Automobile	Gebrauchtwagenhändler	Demminer Straße 10 99091 Erfurt	Mo – Fr. 8.00 – 18.00 Sa. 9.00 – 13.00
GE 4	pitstop	Kfz-Werkstatt Reifenservice Autohaus	Demminer Straße 10 99091 Erfurt	Mo – Fr. 9.00 – 18.00
GE 4	McDonalds	Restaurant	Dubliner Straße 20 99091 Erfurt	Mo- Do. 6.30 – 01.00 Fr. 6.30 – 03.00 Sa. 7.00 – 03.00 So. 7.00 – 01.00
GE 6	ATU Erfurt - Gispersleben	Kfz-Werkstatt	Dubliner Straße 17 99091 Erfurt	Mo – Fr. 7.30 – 19.00 Sa. 8.00 – 16.00
GE 7	Keine derzeitige Nutzung			

Diese Gewerbebetriebe halten die im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ein bzw. unterschreiten diese deutlich. Es ergeben sich also keine erhöhten Belastungen für die Wohnbebauung im Plangebiet auf Grund eines Bestandsschutzes aus Zeiten vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes GIK017.

Der vorliegenden Lärmimmissionsprognose lagen die erheblich höheren festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel zu Grunde. Es wurden entsprechenden Maßnahmen zum

Schallschutz in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen. Somit besteht kein Regelungsbedarf auf der nördlich angrenzenden Fläche, weder auf der Flächennutzungsplan- noch Bebauungsplanebene.

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 wird entsprechend ergänzt.

### Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:

#### **Punkt 6. (Punkt 1. der beratenden Hinweise):**

Die nach Aussage der Begründung, S 4, Pkt. 1.2 beabsichtigte Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommt zur Aufstellung o.g. Bebauungsplans nicht in Betracht. Unabhängig davon, dass im Hinblick der Größe der unbebauten Flächen zwischen der Nordhäuser- und der Hannoverschen Straße bereits fraglich ist, ob die Flächen dem Siedlungsgefüge angehören<sup>3</sup>, kann das beschleunigte Verfahren jedenfalls nicht im Hinblick der Vorschrift des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angewendet werden. Danach darf ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, nur dann nach § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt hier im Hinblick der ausgelösten Lärmkonflikte vor. Ein Eingriff in das Konzept des Ursprungsplans, nach dem die unbebauten lärmbelasteten Bauflächen entlang der Hannoverschen Straße / B 4 nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen waren, bedarf einer Abwägungsentscheidung auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Im Rahmen eines nur auf die Einzelplanung beschränkten Berichtigungsverfahrens kann zudem nicht über die Baurechtschaffung von bis zu 460 neuen Wohnungen entschieden werden, mit der eine grundsätzliche Abkehr der dem Ursprungsplan zu Grunde liegenden Wohnbauflächenkonzeptes verbunden ist. Ein entsprechender Kurswechsel der Wohnungsbaupolitik der Stadt Erfurt bedarf einer Abwägungsentscheidung auf gesamtstädtischer Ebene im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Darüber hinaus sind voraussichtlich auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Tatbestände zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht erfüllt. Da die Berücksichtigung des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG den Einbezug der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete bis zur Demminer Straße verlangt (s. hierzu unter Hinweis 2 unten), kann die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Größe der Grundfläche nicht eingehalten werden. Die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen sind nicht erfüllt, da der Bebauungsplan bezüglich der hier gegebenen Lärmkonflikte offensichtlich *erhebliche* Umweltauswirkungen hat.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ ist ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen. Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 38.755 m<sup>2</sup> Fläche.

---

<sup>3</sup> Nur in diesem Fall liegt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB vor (vgl. hierzu BVerwG vom 4.11.2015 - 4 CN 9.14).

Das Vorhaben kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB durchgeführt werden. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen

Die Baufelder GE 3, GE 2 und GE 8 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind derzeit nicht aufgesiedelt, durch anliegende Medien voll erschlossen und liegen derzeit brach.

Auf Grund des in der Landeshauptstadt Erfurt vorhandenen Flächenpotenzials für Gewerbebetriebe in für Gewerbeansiedlungen günstigeren Lagen ist nicht zu erwarten, dass diese Flächen baulich durch Gewerbebetriebe genutzt werden. Durch die Umwandlung in Wohnbauland können diese voll erschlossenen Flächen wieder nutzbar gemacht werden.

2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,9 ha.

Das Gesetz stellt ausschließlich auf im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächen ab; zum Begriff vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO. Die in einem (künftigen) Plangebiet vorhandenen Straßenflächen oder vorhandene Bebauungen, die nicht Gegenstand der künftigen planerischen Festsetzungen sind, zählen dabei nicht. Die Vorschrift ist insoweit strikt vom Wortlaut aus zu verstehen.

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 zählen die Erschließungsflächen nicht mit; vgl. dagegen § 13a Abs. 1 Satz 3 über die Fälle ohne Grundflächenfestsetzung.

Bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 zählen diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden (so auch *Jaeger* aaO, Rn. 9.1). In § 13a Abs. 1 Satz 2 ist die gleiche Formulierung gewählt worden wie im UVPG 2001 für die Anlage 1 Nr. 18, in der bereits für die UVP-Pflicht von Bebauungsplänen auf die Grundflächenbegrenzung abgestellt worden war; vgl. hierzu die Begründung des RegE UVPG 2001 in BR-Drs. 674/00 = BT- Drs. 14/4599 S. 121: „Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.“

Die Größe der zukünftigen Baugrundstücke im WA beträgt insgesamt ca. 32.548 m<sup>2</sup>. Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt somit in den beiden WA 16.274,00 m<sup>2</sup>.

Die Größe des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe beträgt ca. 4.537 m<sup>2</sup>. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt somit im GEe 2.722,20 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 können demnach maximal 18.996,20 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden.

Eine andere Abgrenzungsregelung in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB als die o.g. Anwendung (d.h. ohne die Flächen, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden) wäre laut Kommentierung auch nicht praktikabel, d.h. die Regelung wäre andernfalls im Grunde i.d.R. auch gar nicht durchführbar (vgl. OVG Saarlouis Beschl. v. 11. 10. 2012 - 2 B 272/12).

Der § 19 Abs. 4 BauNVO hat die Funktion einer Zulässigkeitsregel und ist daher nicht geeignet, für die Planung nach § 13a BauGB eine Abgrenzung zu liefern. Da auch die festgesetzten Grundflächen - wenn nicht zusätzliche planerische und sonstige (z.B. vertragliche) Vorkehrungen getroffen sind - auch „unterschritten“ werden können, ist auch so gesehen die gesetzliche

„Kappungsgrenze“ des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 eine letztlich auf den Durchschnittsfall abstellende und insoweit pauschalierende Regelung.

3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

Im Bebauungsplan werden zwei Allgemeine Wohngebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.<sup>4</sup>

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

Nach bisherigem Erkenntnisstand kommen im Geltungsbereich 39 Vogelarten vor. Davon brüten 27 im Gebiet, 13 brüten am Rande bzw. nutzen das Plangebiet nur zur Nahrungssuche. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.<sup>5</sup>

Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann hier im Hinblick der ausgelösten Lärmkonflikte nicht geltend gemacht werden:

Es wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Möglichkeit der Umnutzung der Baugebiete GE 3, GE 2 und GE 8 in allgemeine Wohngebiete untersucht hat. Mit einer entsprechenden schalltechnischen Optimierung der Wohngebäude, wie Einordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume auf den der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten sowie Reduzierung der im GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Schallschutzmaßnahmen an den den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden sind keine Lärmkonflikte bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten. Diese höheren technischen Aufwendungen in der Bauausführung müssen akzeptiert werden, wenn der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt werden soll.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Fläche des WA 2 nördlich der Straße Europaplatz wurde die Anordnung der dem Wohnungsgrundrisse durch den Schallschutzgutachter und die untere Immissionschutzbehörde als umsetzbar erachtet mit den entsprechenden Auflagen aus dem schalltechnischen Gutachten.

#### **Punkt 7. (Punkt 2. der beratenden Hinweise):**

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

<sup>4</sup> Schliepkorte Stemmler, Das BauGB und die UVP, S. 19, 2001

Uechtritz BauR 3/2007 S. 480

Schmidt-Eichstaedt BauR 7/2007 S. 1150

<sup>5</sup> so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

Planung der Wohnbebauung im Nahbereich der verkehrsreichen Hannoverschen-, Nordhäuser-, Dubliner und Demminer Straße sowie der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete berührt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Der Trennungsgrundsatz stellt kein zwingendes Gebot dar, sondern kann Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Dabei hat der Gesetzgeber jedoch eine Abwägungsdirektive vorgegeben, die einem Optimierungsgebot entspricht: der Trennungsgrundsatz ist mit einem erheblichen Gewicht in die Abwägung einzustellen. 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 25.05.2011-9 A 15.10, vom 19.04.2012-4 CN 3.11). Die DIN 18005 stellt dabei eine *sachverständige* Konkretisierung an den Schallschutz im Städtebau dar, deren „Einhaltung oder Unterschreitung ... wünschenswert" ist. Je weiter die *Orientierungswerte* der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein.

Hier muss die Standortwahl der Wohnbauflächenentwicklung auf Grundlage einer nachvollziehbaren gesamtstädtischen Alternativenprüfung gerechtfertigt sein, bevor im Rahmen der Einzelplanung geprüft wird, welche baulichen und technischen Möglichkeiten bestehen, um die Lärmkonflikte zu mindern. Die den Planunterlagen angehängte städtebauliche Konzeptstudie zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße / südlich Demminer Straße in Erfurt- Kurzgutachten" vom März 2018, auf die in der Begründung, S. 8 verwiesen wird, ersetzt eine entsprechende gesamtstädtische Standortalternativenprüfung nicht.

Die in der Begründung genannten Aussagen, S. 11 und 14, wonach die Gewerbelärmkonflikte durch den Einbezug des im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzten Gewerbegebiets 5 in die Planung in Verbindung mit einer Festsetzung von verringerten flächenbezogenen Schalleistungspegel gelöst werden sollen, können zudem nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan GIK 017 wurden in der textlichen Festsetzung 1.1.2 für die nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Gebiete GE 1, GE 5, GE 7, GE 4 und GE 6 sowie für das südwestlich angrenzende Gebiet GE 9 „flächenbezogene Schalleistungspegel (bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen)" von 60 dB (A) /qm (tags) und 47 dB (A) /qm (nachts) festgesetzt. Diese Pegel liegen erheblich über den für ein Allgemeines Wohngebiet liegenden Orientierungswerten.<sup>6</sup>

Dabei besteht nicht nur ein Konflikt bezüglich des vom Vorhabenträger erworbenen Gewerbegebiets GE 5 vor. Eine Konfliktbewältigung ist dabei nicht dadurch möglich, dass mit den Eigentümern der angrenzenden Gewerbegrundstücke in den übrigen o.g. Gewerbegebieten vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, wonach die zulässigen Emissionen nicht aus-

---

<sup>6</sup> Die Wirksamkeit der im Bebauungsplan GIK 017 enthaltenen Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist wegen ihres vorhabenunabhängigen Gebietsbezugs und der fehlenden Regelung zum im Planvollzug anzuwendenden Verfahren (zur Überprüfung, ob die Pegel eingehalten sind), darüber hinaus in Frage zu stellen. In der TA Lärm sind für Gewerbegebiete höhere Immissionsrichtwerte von 65 dB (A) /qm (tags) und 50 dB (A) /qm (nachts) geregelt.

genutzt werden (vgl. hierzu die fraglichen Aussagen in der städtebaulichen Konzeptstudie vom 23.03.2018, S. 5).<sup>7</sup>

(Zur Konfliktvermeidung wird zudem empfohlen, die im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzten Gewerbegebiete, die durch o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden, parallel zur Baurechtschaffung für die Wohnnutzung aufzuheben.<sup>8</sup> Die Teilaufhebung des entsprechenden Bebauungsplans GIK 017 kann zusammen auf einer Plangrundlage dokumentiert werden.)

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Unabhängig davon, dass es in diesem Planungsfall nicht ersichtlich wird, dass es sich bei der geplanten Errichtung von 453 Wohnungen angrenzend an die Großwohnsiedlung Moskauer Platz in der Landeshauptstadt Erfurt bei nachgewiesenem Wohnungsbedarf um eine raumbedeutsame Planung handelt, wurde dem Optimierungsgebot weitestgehend entsprochen.

Bereits im Vorfeld vor Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einer ersten Schallimmissionsprognose überprüft, in wieweit sich das Plangebiet für eine Umnutzung in eine Wohnbaufläche eignet. Auf Grundlage des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG wurden umgebende Fläche abgeprüft: Nach Süden trennt eine breite öffentliche Grünfläche das Plangebiet von der festgesetzte Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel, nach Westen eine private Grünfläche das umzunutzende derzeitige GE 3 vom außerhalb des Plangebiets liegenden GE 9. Unabhängig davon wurden die für sämtliche umgebenden Flächen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die Verkehrsbelastungen in die Schallimmissionsprognose eingestellt. Danach war eine Wohnbebauung unter Festsetzungen zum Schallschutz generell möglich.

Im Verlauf der Erarbeitung des Vorhabens wurde die die Möglichkeit der Umnutzung der Baugebiete GE 3, GE 2 und GE 8 in allgemeine Wohngebiete untersucht hat und die Schallimmissionsprognose auf der Grundlage von Gebäudestellungen und Gebäudehöhen präzisiert.

Mit einer entsprechenden schalltechnischen Optimierung der Wohngebäude, wie Einordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume auf den der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten sowie Reduzierung der im GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Schallschutzmaßnahmen an den den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden sind keine Lärmkonflikte bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten. Diese höheren technischen Aufwendungen in der Bauausführung müssen akzeptiert werden, wenn der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt werden soll.

---

<sup>7</sup> In der Abwägung kann auf eine Konfliktbewältigung im Planvollzug des Bebauungsplans nur verwiesen werden, wenn es sich um nicht festsetzbare, ergänzende Regelungen handelt. Wird von möglichen Festsetzungen zugunsten einer vertraglichen Regelung zur Konfliktbewältigung abgesehen, liegt regelmäßig ein Abwägungsmangel vor. Vertragliche Beschränkungen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Plans hinausgehen, haben in der Abwägung außer Betracht zu bleiben. Sie können Festsetzungen nicht ersetzen und stellen eine unzulässige „Flucht ins Vertragsrecht“ dar (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 - 4 CN 3.11 und Nds. OVG, Urteil vom 08.03.2012-12 LB 244110).

<sup>8</sup> Durch eine entsprechende Teilaufhebung des Bebauungsplans GIK 017 werden Nutzungskonflikte vermieden, die im Falle der Feststellung der Unwirksamkeit eines bereits zum Teil vollzogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 699 entstehen können.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Fläche des WA 2 nördlich der Straße Europaplatz wurde die Anordnung der dem Wohnungsgrundrisse durch den Schallschutzgutachter und die untere Immissionsschutzbehörde als umsetzbar erachtet mit den entsprechenden Auflagen aus dem schalltechnischen Gutachten.

Die im Hinweis empfohlene Einbeziehung der nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen in das Bebauungsplanverfahren mit den Ziel, auf diesen Flächen die im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Die in dem entsprechenden Gebiet bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungen gewerblicher Einrichtungen halten die im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ein bzw. unterschreiten diese deutlich. Es ergeben sich also keine erhöhten Belastungen für die Wohnbebauung im Plangebiet auf Grund eines Bestandsschutzes aus Zeiten vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes GIK017.

Der vorliegenden Lärmimmissionsprognose lagen die erheblich höheren festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde. Es wurden entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen. Somit besteht kein Regelungsbedarf auf der nördlich angrenzenden Fläche im Bebauungsplanverfahren. Die im Hinweis benannte Aussage in der städtebaulichen Konzeptstudie, nach der mit den Eigentümern der nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücke vertragliche Regelungen getroffen werden müssen, wonach die zulässigen Emissionen nicht ausgenutzt werden, hat sich mit der Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose nicht bestätigt.

**Punkt 8. (Punkt 3. der beratenden Hinweise):**

Auf die Anforderung des § 12 Abs. 1 BauGB, wonach der Vorhabenträger sich in einem Durchführungsvertrag bis zu einer zu bestimmenden Frist zur Realisierung des geplanten Wohnungsbaus gegenüber der Stadt verpflichten muss und zur Fertigstellung des 430 - 460 Wohnungen umfassenden Wohnprojektes auch in finanzieller Hinsicht in der Lage sein muss, wird hingewiesen. Das Vorliegen einer entsprechenden Vertragsverpflichtung bis spätestens zum Satzungsbeschluss ist Voraussetzung zum Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Aus den Entwurfsunterlagen ergibt sich nicht eindeutig, wer hier als Vorhabenträger auftritt (vgl. hierzu insbesondere die unklaren Angaben in dem Schreiben der Trautwein Architekten vom 04.06.2018).

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Es gibt vertragliche Vereinbarungen zur Klarstellung des Vorhabenträgers und zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger. Die Vorhabenbeschreibung zum Entwurf wird präzisiert. Die vom ThürLVA als Hinweis gegebene Anforderungen an die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers sind erfüllt. Ein Durchführungsvertrag ist – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens - in Vorbereitung und wird vor Satzungsbeschluss im Stadtrat gebilligt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2018	

**Punkt 1:**

Zum Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

- Geologie, Rohstoffgeologie,
- Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
- Geotopschutz

keine Bedenken.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

**Punkt 2:**

Der geplante Bebauungsstandort für eine mehrgeschossige Wohnanlage befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen. Die in Oberflächennähe zu einem lockergesteinsähnlichen, weitestgehend gipsfreien Material verwitterten Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen unterschiedlicher Zusammensetzung und engräumig wechselnden Mächtigkeiten überlagert.

Zur Feststellung der Eignung als Baugrund ist eine entsprechende Untersuchung und Bewertung der Gründungsverhältnisse unter Beachtung einer möglichen Subrosionsgefährdung erforderlich.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

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

**Punkt 3:**

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurde die Abteilung 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Es ergeben sich keine

Bedenken, da kein Gewässer I. Ordnung betroffen ist. In den vorliegenden Bereichen befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

**Punkt 4:**

Erdaufschlüsse-(Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie; die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro" vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff., die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 198 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.11.2018	

**Punkt 1:**

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

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

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine bergbaulichen Belange berührt werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2018	

**Punkt 1:**

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen zur Planzeichnung bestehen.

**Punkt 2:**

Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Plangrundlage.

**Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:**

Bitte verwenden Sie immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK). Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigungen müssen Sie sich separat einholen.

**Bodenordnung:**

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45 - 84 angedacht wird, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

**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:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die Plangrundlage für das weitere Bauleitplanverfahren GIS699 entspricht den Anforderungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Bezüglich der weiteren Hinweise wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.10.2018	

**Punkt 1:**

Mit dem Hinweis auf die Abstimmung mit dem TLDA (Pkt. 6 S. 15) sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der archäologischen Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt wurden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.11.2018	

**Schreiben vom 19.11.2018**

**Punkt 1:**

in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.

Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Straße "Dubliner Straße" gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit "Erdgas H" gern. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 55 mbar betrieben. Der Brennwert (H<sub>s,n</sub>) beträgt ca. 11,1 kWh/m<sup>3</sup>.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen bei Beachtung der Hinweise keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

Für das von Ihnen beplante Territorium gilt grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

Wird für technische Prozesse oder anderweitige Verwendung die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, so ist eine Versorgung des Planungsbereiches aus dem öffentlichen Gasnetz möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herr Lange **Tel.** 0361 5 64 32 24.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

**Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur vom 19.11.2018**

**Keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Fernwärmenetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.10.2018	

**Punkt 1:**

Für eine geplante Fernwärmeversorgung bitten wir um frühzeitige Abstimmung hinsichtlich der bautechnischen Anlage sowie zum Erschließungskonzept, da für dieses Quartier ein Konzept mit Niedertemperaturparametern vorgesehen ist.

Bestand vorhanden, der Mindestabstand zu Fernwärmeleitung bzw. Fernwärmeanlage ist einzuhalten. Kreuzungen dürfen nur in offener Bauweise und Handschachtung erfolgen.

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet  
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1656/18 bestätigten Leitungsplan der SWE Service

GmbH vom 15.10.2018 zu Ihrer Anfrage vom 28.09.2018 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich die Fernwärmeleitungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Fernwärmenetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Stromnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.10.2018	

**Punkt 1:**

Anlagenbestand: Strom

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Das Planungsgebiet ist derzeit stromtechnisch nicht erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass im Bebauungsgebiet mehrere Standorte für Trafostationen benötigt werden. Die genaue Einordnung und Größe ist noch festzulegen. Weiterhin sind Vorhaltetrassen zur Erschließung notwendig. Ansprechpartner ist Herr Gottschall, Tel.: 0361/564 2412 oder E-Mail: marcus.gottschall@stadtwerke-erfurt.de.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplante Netzerweiterung durch Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafo" im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Punkt 2:**

Bestehende Anlagen sind bei der Planung und Baudurchführung zu beachten. Eventuelle Umverlegungen und Außerbetriebnahmen, stimmen Sie bitte mit Herrn Rudolph, Telefon 0361/564 3143 ab.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361/564 2880.

Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1656/18 bestätigten Leitungsplan der SWE Service

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich die Elektroleitungen außerhalb des Geltungsbereichs innerhalb der angrenzenden Fußwege.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.11.2018	

**Punkt 1:****Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"**

Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgasen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

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

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

In der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden dort, wo es erforderlich ist, als Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr“ festgesetzt. Zu den übrigen Hinweisen wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

**Punkt 2:**

Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im wesentlichen durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Länge:	ca. 10,50 Meter	Wenderadius:	12 Meter
Breite:	ca. 2,50 Meter	Mindestdurchmesser	
Höhe:	ca. 4,50 Meter	Wendekreis:	22 Meter
Zul. GG:	26.000 kg		

Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten entsprechend Rechnung getragen wird, insbesondere hinsichtlich:

- Parksituation
- Begegnungsverkehr

- Fahrbahnbreite
- Belastungsklasse
- Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!)
  - in Kurven
  - in Kreuzungsbereichen
  - in Einmündungen
- Wendemöglichkeiten

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die „Richtlinien für die Anlage v. Stadtstraßen (RASt 06)". Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfW). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z. B. infolge Zuzügen und dergleichen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

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

**Punkt 3:**

**aktuelles Projekt "Europaplatz"**

**03.01. 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 Doppelschließenanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

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

**Punkt 4:**

**Bringsystem**

Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:

Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m<sup>3</sup>) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden.

Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern. Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

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

**Punkt 5:**

**Bauphase**

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

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

**Punkt 6:**

**Sonstiges**

Sollten Sie weitergehende Fragen zu o.g. Projekt haben, so steht Ihnen unser Herr Lausch unter Tel. 0361 564-4213 gern zur Verfügung.

**Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2018	

**Punkt 1:**

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben innerhalb des B-Plan-Bereiches.

Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.

Auf den angrenzenden Straßen des B-Plan-Gebietes, auf der Nordhäuser Straße an der Ausfahrt der Stadtbahnwendeschleife Europaplatz findet Busverkehr der EVAG statt. Innerhalb des B-Plan-Gebietes gibt es kein Busverkehr.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

**Punkt 2:**

**Gleisquerungen**

Die geplante Verschiebung und Erweiterung der vorhandenen Fußgängergleisquerung an der Stadtbahnwendeschleife Europaplatz gemäß Städtebaulicher Konzeptstudie vom 23.03.2018 ist nicht möglich und lehnen wir ab. An der Stelle wo die Gleisquerung hingeschoben werden soll, steht ein Fahrleitungsmast der EVAG welcher nicht versetzt werden kann und dann mitten in der Querungsstelle stehen würde. Daneben lehnen wir eine überdimensionierte Gleisquerung ab und stimmen nicht zu.

Die Neuerrichtung einer weiteren südlich gelegeneren Gleisquerung gemäß der o.g. Studie lehnen wir ab. Auf dieser Haupttrasse mit 2 Stadtbahnlinien und einer Stadtbahnfahrge-  
schwindigkeit von 50-60 km/h entsteht durch die neue Gleisquerung ein hohes Gefährdungspotential, welches wir nicht verantworten können. Außerdem kann die bereits bestehende Gleisquerung bereits heute die entsprechenden Fußgängerströme aufnehmen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Städtebauliche Konzeptstudie vom 23.03.2018 ist kein Bestandteil der Festsetzungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes. Sie wurde im Vorfeld der Bauleitplanung zur Klärung der Aufgabenstellung zur Anbindung der zukünftigen „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Eu-

ropaplatz“ an das Wohngebiet Moskauer Platz erstellt. Sollten sich im Rahmen der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Anforderungen an die Ertüchtigung der vorhandenen Querungen oder die Herstellung einer neuen Querung ergeben, sind diese Maßnahmen mit der EVAG und ggfls. der Aufsichtsbehörde abzustimmen.

Daher wird für das Gesamtvorhaben eine verkehrstechnische Untersuchung (VU) vom Vorhabenträger beauftragt. Sollten im Ergebnis des Gutachtens sich Optimierungsmöglichkeiten ergeben, sind Festlegungen hinsichtlich der finanziellen Zuwendungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag rechtlich zu vereinbaren.

Ungeachtet dessen ist, wie im Hinweis der EVAG aufgrund ihrer Betroffenheit benannt, die fußläufige Erschließung bereits heute gegeben.

Es existiert bereits eine Fußgängerquerung über die Nordhäuser Straße (unsignalisiert mit Querungsinsel) im Bereich der Einmündung „Europaplatz“ und eine Gleisquerung zwischen Ankunftshaltestelle der Stadtbahn (vor Schleifeneinfahrt) und der Busausfahrt des Verknüpfungspunktes in ausreichender Dimensionierung. Über diese fußläufige Anbindung ist der Verknüpfungspunkt Europaplatz angebunden. Darüber hinaus kann die im Wohngebiet Moskauer Platz befindliche Kita erreicht werden.

Eine weitere Querung der Nordhäuser Straße und der Gleisanlagen befindet sich in einiger Entfernung am Zugang zum Einkaufszentrum Thüringenpark an der Einmündung Moskauer Straße / Nordhäuser Straße. Von diesem Punkt aus sind die Einkaufseinrichtungen / Schulen / Geraue auf direktem Weg erreichbar.

Zur Entwicklung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 und im Hinblick auf eine gesicherte Erschließung des Plangebietes besteht nicht die Notwendigkeit einer weiteren Querungsnotwendigkeit der Nordhäuser Straße und der Gleisanlagen, langfristig ist eine intensivere Vernetzung mit dem Wohngebiet Moskauer Platz städtebaulich erwünscht.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, EVAG zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

### **Punkt 3:**

Im näheren Umfeld der geplanten Wohnbebauung findet regelmäßig Stadtbahnverkehr statt. Dabei treten schienenbahntypische nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt ist bei der Lärmbeurteilung für das B-Plan-Gebiet zu berücksichtigen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

### **Begründung:**

Es wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die angrenzenden Verkehrsbelastungen betrachtete wurden. Soweit bebauungsplanrelevant wurden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.10.2018	

**Aus Sicht TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG bestehen keine Einwände gegen die Planung.**

Es sind keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG im Plangebiet vorhanden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.10.2018	

Aus Sicht des Landesamtes für Bau und Verkehr bestehen keine Einwände gegen die Planung.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.10.2018	

Aus Sicht des Straßenbauamtes Mittelthüringen bestehen keine Einwände gegen die Planung.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.10.2018	

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt bestehen keine Einwände gegen die Planung.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.11.2018	

**Punkt 1:**

Keine Einwendungen

Im Vorhabengebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig ist.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.10.2018	

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2018	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.10.2018	

**Punkt 1:**

Vom o.g. Vorhaben sind keine beim Landwirtschaftsamt Sömmerda registrierten Flächen betroffen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Nichtbetroffenheit hinsichtlich registrierter Flächen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

**Punkt 2:**

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist nach § 15 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, dafür hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Verfahren nach § 13a BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

**Punkt 3:**

Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

**Abwägung:**

**Der Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.10.2018	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.11.2018	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.11.2018	

**keine Betroffenheit**

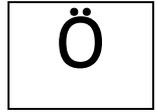
<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.10.2018	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N10</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.11.2018	

keine Angaben im Formblatt / keine Hinweise

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	06.11.2018	

Im Rahmen der Bürgersprechstunde wurden die von dem Bürger nachfolgend aufgeführten Punkte dargelegt und anschließend schriftlich fixiert.

#### **Punkt 1:**

Der Stellungnahmeverfasser ist generell gegen diese geplante Bebauung. In diesem Bereich hat sich über Jahre ein grünes Biotop entwickelt, in dem sich verschiedene Tiere angesiedelt haben, z.B. Nachtigallen, die eine Bereicherung des Wohnumfeldes darstellen. Der Stellungnahmeverfasser verwarft sich gegen die Bezeichnung „Wildwuchs“, wie abwertend in einem Zeitungsartikel zu lesen war.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 wird der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 überplant, wobei die städtebauliche Lösung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schallschutz im Wesentlichen übernommen wurde. Das bedeutet, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 bereits um Bauland handelt. Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 kann der Grundstückseigentümer jederzeit einen Bauantrag für die Realisierung von Gewerbebauten stellen.

Die Verhinderung der Bebauung ist in diesem Bereich ohne eine Überplanung der Fläche inklusive der Festsetzung einer Grünfläche nicht realisierbar. Dabei wären die berechtigten Interessen der Privateigentümer der Flächen unter Wahrung des Vertrauensschutzes zu berücksichtigen. Aus der Umwandlung von Bauland in private Grünflächen würden Schadenersatzansprüche der Eigentümer der Flächen resultieren, die die Stadt Erfurt tragen müsste. Unabhängig davon ist der Bedarf an neuen Geschosswohnungsbauten in der Stadt Erfurt nachgewiesen. Der Standort eignet sich auf Grund der guten Einbindung in das Wohngebiet Moskauer Platz, der guten ÖPNV-Anbindung und der vorhandenen Infrastruktur, wie Kindereinrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sehr gut für die Entwicklung bzw. Ergänzung des Wohngebiets Moskauer Platz.

Der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 sah in den einzelnen Baugebieten eine geschlossene Blockrandbebauung vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 nimmt diese Lösung auf, öffnet aber die Blockränder zwecks Durchwegung und Durchlüftung. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 zulässige Versiegelung bzw. Überbauung wird reduziert. Das trägt auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes der Bebauung auf der östlichen Seite der Nordhäuser Straße bei.

Unabhängig davon wurde der Hinweis, dass sich über die Jahre ein grünes Biotop entwickelt, in dem sich verschiedene Tiere, z.B. Nachtigallen angesiedelt haben, dankend aufgenommen. Hinsichtlich der sich nach Rechtskraft des Bebauungsplans GIK017 entwickelten Bewuchses auf den unbebauten Flächen wurden somit auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes im laufenden Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorkommen z.B. streng geschützter Tier- und europäischer Vogelarten, ein Grünordnungsplan, avifaunistische Arterfassungen (Vögel) für die einzelnen Teilbereiche und ein Gutachten zur herpetologischen Arterfassung (Zauneidechsen) erarbeitet, um Verbotstatbestände auszuschließen. Für den Geltungsbereich betraf dies insbesondere die mögliche Betroffenheit von Brutvögeln und Zauneidechsen. Zauneidechsen wurden bisher nicht nachgewiesen.

Verbotstatbestände wurden nicht ermittelt. Um weiterhin - auch für nicht geschützte Vogelarten – Brutmöglichkeiten anzubieten, werden entsprechende Anpflanzfestsetzungen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 vorgesehen.

Aus dem Grünordnungsplan wurden Festsetzungen zur Bepflanzung und hochwertigen Gestaltung der Innenhöfe zur Nutzung als Erholungs- und Aufenthaltsflächen im direkten Wohnumfeld festgesetzt, ebenso die Begrünung der Dächer.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö2</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	06.11.2018	

Im Rahmen der Bürgersprechstunde wurden die von dem Bürger nachfolgend aufgeführten Punkte dargelegt und anschließend schriftlich fixiert.

### **Punkt 1:**

Der im betroffenen Gebiet zwischen Dubliner Straße und Nordhäuser Straße / Europaplatz besteht zurzeit eine angespannte Situation bezüglich der Parkierung und Verkehrserschließung. Die kostenpflichtige Tiefgarage im Bürogebäude Europaplatz 1-7 / Dubliner Straße 12-14 ist ausgelastet. Die Stellplätze im Rondell sind vermietet, die öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls vollständig belegt. Teilweise erfolgt illegales Parken, sodass z.B. LKW's nicht mehr den südlichen Teil des Rondells befahren können. Auch würden teilweise LKW's auf den PKW-Stellplätzen parken.

Zu besonderen Anlässen (vor Feiertagen etc.) wird das Gebiet durch Parksuchverkehr des Thüringenparks zusätzlich frequentiert.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie in der Vorhabenbeschreibung wird lediglich ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohnung angegeben. Um eine Anfahrbarkeit des Amtssitzes des Thüringer Landesamtes für Statistik und die Erreichbarkeit für Besucher zu gewährleisten, sollte ein adäquater Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen bis 1,5 Stellplätzen je Wohnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 festgesetzt werden, da nicht auszuschließen ist, dass die Bewohner mehr als ein PKW pro Wohnung haben.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Für Mehrfamilienhäuser sind nach den Richtzahlen der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) für den Stellplatzbedarf bei Bauvorhaben 1,0 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Aufgrund der nahegelegenen Stadtbahnlinie liegt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vor, womit sich bereits die Anwendung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohnung begründen lässt.

Unabhängig davon plant der Vorhabenträger für den Wohnungsbau auf der nördlichen Teilfläche mit dem Ziel der Reduzierung der privaten Pkw im Wohngebiet für die Bewohner ein eigenes Mobilitätskonzept umzusetzen, welches in den Auslobungsunterlagen für den hochbaulichen Realisierungswettbewerb wie folgt beschrieben wird:

„Damit sollen zusätzlich zum ÖPNV-Angebot der Stadt Erfurt Möglichkeiten für die individuelle Mobilität geschaffen werden, die nicht zwingend einen eigenen Pkw voraussetzen. Mit einem "Mobilitätsanbieter" bzw. einer Autovermietung (Betriebsgrundstück nordöst-

lich des Wettbewerbsgebiets) soll eine Kooperation angestrebt werden, um günstige Konditionen für die Bewohner zur Nutzung von Leihwagen zu erzielen.

Im Wettbewerbsgebiet sollen bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze Car-Sharing Anbietern zur Nutzung angeboten werden. Diese Stellplätze sind so einzuordnen, dass sie außerhalb der Tiefgaragen öffentlich zugänglich sind.

Die Ausloberin beabsichtigt, den Bewohnern moderne, faltbare Handwagen zur Verfügung zu stellen, um einen Einkauf im Thüringenpark und den Warentransport auch ohne Pkw-Nutzung zu ermöglichen.

Die Ausloberin ist bestrebt, durch die Angebote ihres Mobilitätskonzeptes (Car-Sharing, Kooperation einem Mietwagen-Anbieter, Transportwagen für Einkäufe) die Zahl der Pkw auf freiwilliger Basis auf einen Wert < 1,00 Stp. / WE zu reduzieren. Die dann in den Tiefgaragen frei werdenden Kfz-Stp. können dann in zusätzliche Fahrradstellplatzabteile umgebaut werden. Dadurch soll perspektivisch der Anteil der Fahrradstellplätze auf mehr als 1 Stellplatz pro Wohnraum erhöht werden.“

Im vorliegenden Wettbewerbsergebnis, welches der städtebaulichen Planung im Nordteil der Geltungsbereichs (WA 2) zugrunde liegt, sind diese Anforderungen, soweit sie baulich umzusetzen sind, eingeflossen.

Die vorgebrachten Hinweise haben zudem keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. Für Besucher und Beschäftigte der Unternehmen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 hat der Eigentümer bzw. Arbeitgeber dieser Unternehmen entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr (bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze) vorzuhalten.

Es ist nicht die Aufgabe der Stadt möglicherweise nicht ausreichende Stellplätze auf privaten gewerblichen Grundstücken (die u.a. von Landesdienststellen angemietet werden) im öffentlichen Straßenraum zu kompensieren. Ansonsten stehen für alle gleichberechtigt der öffentliche Straßenraum und die Park-and-Ride-Anlage Europaplatz zur Verfügung. Im Hinblick auf das Bürogebäude gelten auch hier die Regelungen der ThürBO bezüglich des Nachweises der notwendigen Stellplätze.

## **Punkt 2:**

Die östlich gelegenen Stellplätze im Bereich der Straßenbahnwendeschleife und der Ulan-Bator-Straße sollen als Stellplatzanlage für die BUGA kostenpflichtig sein. Ein Wegfall der öffentlichen Stellplätze würde die vorhandene Situation weiter verschärfen, da mit einem Ausweichen des Parkplatzsuchverkehrs in angrenzende Bereiche, u.a. in den Bereich Europaplatz (GIS699) zu rechnen ist.

Da nicht bekannt sei, ob nach der BUGA die Stellplätze wieder öffentlich und kostenfrei nutzbar wären, sollte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens GIS699 dieser Umstand mit untersucht / mit berücksichtigt werden.

## **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, da sich die P+R-Anlage am Europaplatz außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 befindet. Die P+R-Anlage am Europaplatz wird ausgebaut und östlich erweitert. Während der BUGA ist eine teilweise Nutzung der Stellplätze möglich, die Stellplätze innerhalb der Wendeschleife einschließlich der Erweiterung müssen jedoch auch während der BUGA den Pendlern kostenfrei zur Verfügung stehen, so dass diesbezüglich eine Belastung der umliegenden Gebiete vermieden werden kann. Die Inanspruchnahme weiterer Parkplätze an der Ulan Bator Straße für die BUGA ist aktuell nicht mehr vorgesehen.

Die Erweiterung der P+R-Anlage liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIS699 und kann damit nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens werden. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass mit der Drucksache 0129/14 "Parkraumkonzeption für die Innenstadt" der Stadtrat am 29.01.2015 im Punkt 09 beschlossen hat, dass die Nutzung von P+R-Anlagen auch weiterhin gebührenfrei bleiben soll. Das gilt während und auch nach der BUGA.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.10.2018	

**Punkt 1:**

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Löschwassergrundschatz ist gegenwärtig gewährleistet.
2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150m, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten maximal 75 m beträgt. Innerhalb des Baugebietes sind derzeit keine Hydranten vorhanden, diese müssen entsprechend der Bebauung mind. DN 100 nachgerüstet werden.
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind entsprechend den Anforderungen im Rahmen der Erschließungsplanung Hydranten vorzusehen. Dazu wurde dem Erschließungsträger die Stellungnahme des Amtes für Brandschutz übergeben. Ein entsprechender Passus bezüglich der Errichtung des zusätzlichen Hydranten wird im Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.11.2018	

**Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken**

Es wird auf die Stellungnahme vom 14.06.2018 verwiesen

**Punkt 1:**

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.
- Zur Vereinfachung der Lesbarkeit des VBP sowie des Vollzuges ist die Bezeichnung der Baufelder denen der Wohnhäuser oder -blöcken anzupassen.
- Im Rahmen des Planverfahrens ist der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie den Schallschutz zu erbringen.
- Den zu erwartenden Konflikten zwischen der in ein Gewerbegebiet eingebetteten Wohnbebauung ist hinsichtlich der Lösung möglicher Konflikte ein besonderes Augenmerk im Planverfahren beizumessen.
- Im Vorhabenplan sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz die notwendigen Umfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass die vorhandenen und ggf. neu geplanten straßenbegleitenden Baumreihen die ggf. notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr nicht behindern.
- Die neu geplante Straße ist als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen.
- Für die in der Drucksache im Geltungsbereich angegebenen Flurstücke liegen keine Baulasteintragen vor.

**Abwägung:**

**Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.**

**Begründung:**

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet. Bezüglich der ausreichenden Belichtung werden im weiteren Verfahren bzw. im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende gutachterliche Untersuchungen vorgenommen.

## **Punkt 2:**

Durch die Planung ist, nach unserer Kenntnis unmittelbar gegenständlich ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB-Verfahren erst genau benannt werden kann, bitten wir im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus' unter „Hinweise“ zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:

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

*Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 7 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 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:**

**Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.**

## **Begründung:**

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

## **Punkt 3:**

Eine weitergehende Prüfung ist aufgrund des Planstandes (hier: Planfassung 04.06.2018) nicht möglich.

## **Abwägung:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

## **Begründung:**

Das Bauamt wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.10.2018	

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Forderungen oder Hinweise.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.11.18	

**Punkt 1:**Untere Naturschutzbehörde

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt. Die Fällung von nach Satzung geschützten Bäumen bedarf einer separaten Genehmigung des Umwelt- und Naturschutzamtes. Dementsprechend sind die zwischenzeitlich entwickelten Bäume/Gehölze zu kartieren. Gut entwickelte, große Laubbäume sind nach Möglichkeit weitestgehend zu erhalten und in die weitere Planung zu integrieren.

Da der B-Planbereich durch Gebüsch-/Gehölzaufwuchs und offene, trockenere, extensive Ruderalbereiche mit Gräsern/Stauden gekennzeichnet ist und diese Strukturen sowie die Lage der Fläche, u. U. das Vorkommen streng geschützter Tier- und europäischer Vogelarten und damit u. U. auch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erwarten ließen, wurden faunistische Gutachten zu Vorkommen und der möglichen Betroffenheit von Brutvögeln und der Zauneidechse beauftragt. Diese liegen zwischenzeitlich vor.

Entsprechend sind im Rahmen der erforderlichen und zu erstellenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Maßnahmen zu entwickeln, welchen die Wirkungen des Vorhabens auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten minimieren bzw. kompensieren. Diese sowie ggf. weitere hieraus resultierenden Vorgaben und Auflagen, sind in die weitere Planung entsprechend zu integrieren.

Die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind durch ein qualifiziertes Planungsbüro anzupassen, d. h. auf einen aktuellen Stand zu bringen und dementsprechend in einer Planunterlage darzustellen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist fortlaufend planerisch nachzuweisen, dass der ursprünglich geplante Eingriff (z. B. durch Flächenversiegelung) in diesem Bereich nicht überschritten wird.

**Abwägung:**

**Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.**

**Begründung:**

Es wurden entsprechend der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen entwickelt, die die Wirkungen des Vorhabens auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten minimieren bzw. kompensieren. Diese Maßnahmen werden durch Vereinbarung im Durchführungsvertrag gesichert.

Des Weiteren wurden durch qualifiziertes Planungsbüro die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst und als Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen.

Durch die Darstellung der Flächenbilanz in der Begründung zum Entwurf wird nachgewiesen, dass die im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zulässige Festsetzung von maximal 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten wird.

## **Punkt 2:**

### Untere Immissionsschutzbehörde

#### *Klimaökologie*

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem, gesamtstädtischen Klimagutachten in der Übergangszone. Auf den Flächen der Übergangszone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist. Klimatische Gutachten sind nicht erforderlich.

- Mit der geplanten Baumasse ist es geboten, einer thermischen Belastung durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/-strukturen im Geltungsbereich vorzubeugen.
- Insbesondere die Innenhofareale sind weitestgehend als Grünflächen auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten (entsprechend der Zielsetzung zum Freiraum, Anlage 3).
- Einen erforderlichen Beitrag zur Vermeidung von weiterer Versiegelung haben - wie in der Planung vorgesehen - Tiefgaragen zu leisten, die den Großteil des ruhenden Verkehrs unterbringen.
- Große Laubbäume, die sich im Geltungsbereich befinden, sind weitestgehend zu erhalten, in die Planung zu integrieren und bei Eingriff vollständig (wenn möglich innerhalb des Geltungsbereichs) zu ersetzen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet. Es wurden Flachdächer in der Ausführung als Gründach, Anpflanzbereiche in den Innenhöfen und die Unzulässigkeit oberirdischer Stellplätze festgesetzt. Die vorhandenen großen Laubbäume wurden untersucht. Es gibt keine markanten Einzelbäume. Auf den Ruderalflächen haben sich unterschiedlich hohe und dichte Gebüschflächen entwickelt, durchsetzt mit überwiegend Pappeln als Großbäume, die als bruchgefährdet und damit ungeeignet für Freiflächen im Wohnumfeld gelten. Unabhängig davon wäre ein Erhalt auf Grund der erforderlichen Geländemodulation zur Einordnung der Tiefgarage wenig nachhaltig.

### **Punkt 3:**

#### Untere Immissionsschutzbehörde

##### *Luftreinhaltung*

Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt, sodass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht. In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festzusetzen. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein. Im stadtrelevanten Einflussbereich sind auch in der Übergangszone lufthygienische Emissionen zu begrenzen, um die Zusatzbelastung in der Kernstadt so gering wie möglich zu halten.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Es wurden entsprechende Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen:

*"Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Dies schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein."*

### **Punkt 4:**

#### Untere Immissionsschutzbehörde

##### *Besonnung/Verschattung*

Eine ausreichende Besonnung trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Menschen bei. Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, ist deshalb eine zufriedenstellende Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu gewährleisten.

Nach der DIN-Vorschrift 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ sind folgende Anforderungen für mindestens einen der Aufenthaltsräume jeder Wohnung zu erfüllen. Ein Minimum von 4 Stunden am 21. März und von 1 Stunde am 17. Januar (bei einem Höhenwinkel von mind. 6° in Fenstermitte) ist dabei nicht zu unterschreiten (bei maximal möglicher Sonnenscheindauer, d. h. ohne jegliche Bewölkung oder zusätzlicher Verschattung z. B. durch umliegende Vegetation).

Die im Geltungsbereich geplante verdichtete Bebauungsstruktur ist daraufhin zu prüfen und ggf. durch weniger dichte Strukturen in nicht ausreichend besonnenen Bereichen anzupassen. Die Einhaltung des Mindestmaßes der Besonnung ist für eine großräumige Neuplanung von Wohnungen (außerhalb der Innen- und Kernstadt) zu gewährleisten und über ein Verschattungs-/Besonnungsgutachten nachzuweisen. Für alle Fassadenbereiche der Planung ist die (Nicht-) Einhaltung des Mindestmaßes darzustellen und Empfehlungen für die Planung abzuleiten.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Nach bisheriger Planung werden im WA 1 die nach Thüringer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Damit ist anzunehmen, dass eine ausreichende Besonnung und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Verschattungs-/Besonnungsgutachten sind damit für das WA 1 nicht erforderlich.

Im WA 2 gibt es im Ergebnis der Architektur- und Realisierungswettbewerbes teilweise durch die Wahl von Laubengängen zur Erschließung der Wohnungen Überschneidungen von Gebäudeteilen. Bezüglich der ausreichenden Belichtung werden im weiteren Verfahren bzw. im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende gutachterliche Untersuchungen vorgenommen.

#### **Punkt 5:**

##### Untere Immissionsschutzbehörde

###### *Lärm*

Mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes direkt neben Gewerbeflächen wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG widersprochen. Der rechtskräftige Gewerbebauungsplan GIK017 enthält für alle Gewerbeflächen und somit auch für das Planungsgebiet flächenbezogene Schalleistungspegel, die bei der Umnutzung zum Wohngebiet in diesen Bereichen entfallen.

Im Bebauungsplan GIK017 sind für das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und 47 dB(A)/m<sup>2</sup> zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr festgeschrieben. Ausgenommen davon ist das Bau-  
feld GE5, welches vom Vorhabenträger erworben wurde. Hier sollen die Emissionskontingente im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes reduziert werden. Des Weiteren sieht der Vor-  
entwurf des B-Plans für dieses Bau-  
feld ein maximal 4-stöckiges Gebäude zur zusätzlichen Schallabschirmung vor.

Dennoch sind aufgrund der direkt benachbarten Nutzungen entlang des gesamten Nord-  
West-Randes des Geltungsbereiches Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-  
Lärm aufgrund von gewerblich verursachten Lärmimmissionen zu erwarten. Aus diesem  
Grunde wurden im Zuge des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes „Wohnbebauung Eu-  
ropakarree II“ schalltechnische Voruntersuchungen für das Planungsgebiet vorgenommen und  
anhand der Untersuchungsergebnisse zur Wettbewerbsauslobung die schalltechnischen An-  
forderungen einer zukünftigen Wohnbebauung formuliert.

Im weiteren Planungsverlauf sind auf Grundlage der tatsächlich geplanten Bebauung erneute  
schalltechnische Berechnungen durchzuführen. Neben den gewerblichen Lärmeinträgen sind  
dabei auch die Immissionen des Verkehrslärms der angrenzenden Straßen (Nordhäuser-, Dub-  
liner-, und Hannoversche Straße) zu berücksichtigen.

Während für gewerbliche Lärmeinträge die Immissionsrichtwerte der TA Lärm normatives  
Recht darstellen und damit in allgemeinen Wohngebieten zwingend 55 dB(A) am Tag und 40  
dB(A) nachts 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten sind, gibt es zur Bewertung des  
Verkehrslärmes in der Bauleitplanung keine echten Grenzwerte. In Ermangelung dessen, wer-  
den jedoch häufig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete [64 dB(A) am  
Tag und 54 dB(A) in der Nacht] als Abwägungsobergrenze angesehen, sodass eine zukünftige  
Wohnbebauung diese Werte möglichst nicht überschreiten sollte. Werden dennoch Über-  
schreitungen der Richt- und Grenzwerte ermittelt, sind entsprechende bauliche Schall-  
schutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen einzuplanen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde auf der Grundlage des Wettbewerbs-  
ergebnisses aktualisiert. Es wurden entsprechende Festsetzungen in den Entwurf des vorha-  
benbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen.