

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV710

"Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"

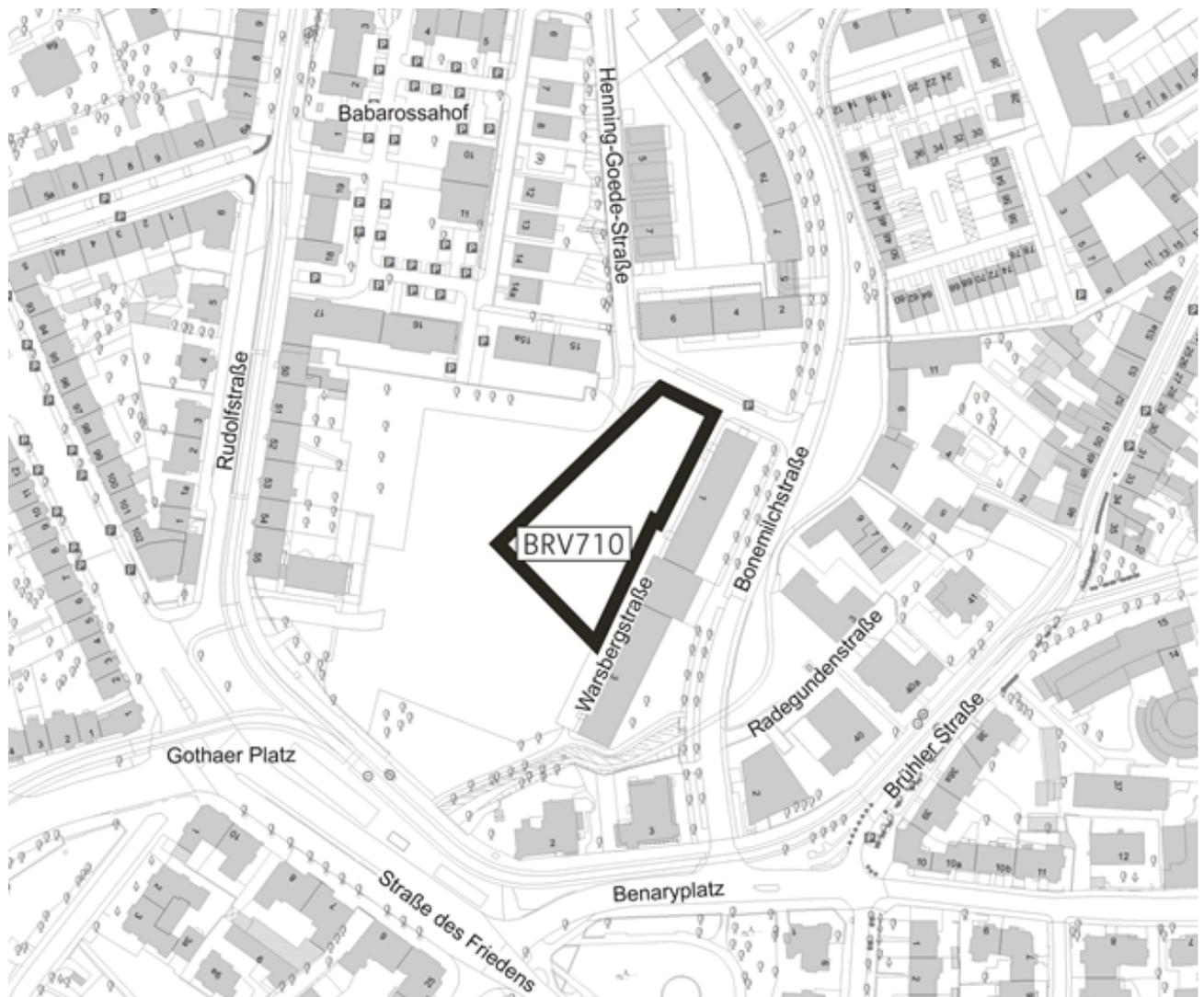
Entwurf



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
26.06.2019

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 innergemeindliche 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



Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte anhand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" mit Schreiben vom 18.10.2013.

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
B01	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	27.11.13	02.12.13			X	
B02	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	15.11.13	21.11.13			X	
B03	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	25.11.13	29.11.13	X			
B04	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 28 99510 Apolda	04.11.13	07.11.13			X	
B05	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	keine Äußerung					
B06	Stadtwerte Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.10.13 06.11.13 11.11.13	02.12.13			X	
B07	Stadtwerte Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.11.13	02.12.13			X	
B08	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.11.13	02.12.13			X	
B09	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					

B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	12.11.13	18.11.13			X	
B12	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3-5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B13	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B14	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	18.11.13	21.11.13	X			
B15	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	13.11.13	18.11.13	X			
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	12.11.13	25.11.13				X
B17	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Amt für Landentwicklung und Flur- neuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	02.12.13	04.12.13			X	
B20	Thüringer Landesamt für Verbrau- cherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	28.10.13	01.11.13	X			
B21	Thüringer Liegenschaftsmanage- ment, Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	07.11.13	12.11.13	X			
B22	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	21.11.13	25.11.13	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



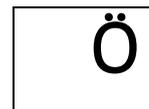
Die Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach § 45 ThürNatG erfolgte anhand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" mit Schreiben vom 18.10.2013.

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
N01	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					
N02	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.11.13	05.11.13	X			
N03	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen, OT Seebach	22.11.13	22.11.13	X			
N04	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	18.11.13	19.11.13	X			
N05	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	28.11.13	29.11.13	X			
N06	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N07	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	29.11.13	02.12.13			z.T.	
N08	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	12.11.13	13.11.13	X			
N09	Landejagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	18.10.13	24.10.13		X		
N10	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	29.11.13	04.12.13	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte anhand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" in der Zeit vom 28.10.2013 - 29.11.2013.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö01		23.11.13	28.11.13				x
Ö02		10.11.13	11.11.13		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Die Beteiligung und Benachrichtigung der Ämter der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde, erfolgte anhand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" mit Schreiben vom 18.10.2013.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I 01	Tiefbau- und Verkehrsamt	15.11.13	25.11.13			X	
I 02	Umwelt- und Naturschutzamt	02.12.13	09.12.13			z. T.	
I 03	Amt für Soziales und Gesundheit	24.10.13	28.10.13	X			
I 04	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	05.11.13	08.11.13			X	
I 05	Bauamt	27.11.13	29.11.13			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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B01
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 99423 Weimar, Weimarplatz 4	
mit Schreiben vom	27.11.2013	

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1

Die mit den Bebauungsplänen Brühl-Nord, Brühl-Ost, Brühl-Mitte und Brühl Martinsgasse begonnene und für diese Bereiche weitgehend realisierte Neuordnung der ehemaligen innerstädtischen Gewerbebranche soll mit dem südlichen Bereich fortgesetzt und abgeschlossen werden.

Nach den eingereichten Unterlagen (Erläuterung der städtebaulichen Idee) sollen Änderungen der bisherigen Planungsziele (Vorentwurf zum Bebauungsplan BRV493 Brühl-Süd vom 11.10.2000 - Schwerpunkt lag auf der gewerblichen Entwicklung) nunmehr eigenständige Quartiere für verschiedene Wohnformen entstehen.

Im Baufeld 4 (Anm.: gemeint ist Baufeld 1) sind als Abschluss zum Gothaer Platz außerdem ein Hotelkomplex und ein Supermarkt vorgesehen, konkrete Angaben zu den Vorhaben erfolgen nicht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Aufgrund unterschiedlicher Zeitachsen bezüglich der Entwicklung der Wohnstandorte und des Hotelstandortes erfolgte eine Unterteilung des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd". Die Entwicklung des ersten Abschnitts ist mit dem Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" abgeschlossen (Rechtskraft: 12.10.2018). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wird das Verfahren für einen weiteren Teilbereich fortgeführt.

Die Planung bezüglich des Baufelds 1 und somit die Konkretisierung der Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Belange der Wasserwirtschaft

Punkt 2

keine Betroffenheit

Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß §105 (2) ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 (1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd" beteiligt. Es wurden keine Einwände zur Planung erhoben. *Vgl. hierzu Stellungnahme i2*

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 3

Es ist gutachterlich abzuklären inwieweit durch Straßen- und Luftverkehr sowie Gewerbeansiedlung Einschränkungen zu erwarten sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die schallschutztechnischen Belange beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Immissionsrichtwerte TA Lärm bzw. Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden unter Punkt 8 als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Punkt 4

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr.

Abwägung

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

Begründung

Der Hinweis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB

Punkt 5

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Geltungsbereich o. g. Bebauungsplans im Wesentlichen eine gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus ist im südwestlichen Plangebiet eine Wohnbaufläche und im östlichen Plangebiet eine Grünfläche dargestellt.

Aus dieser Darstellung kann die im Plangebiet geplante Nutzung, die eine Mischung aus Wohn-, Büro- und Hotelgebäuden sowie Handelsflächen sowie im südwestlichen Bereich die Errichtung von Stadtvil-

len und im östlichen Geltungsbereich die Entwicklung eines Grünzuges am Bergstrom vorsieht, entwickelt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das geplante Vorhaben sieht an diesem Standort eine Wohnnutzung vor. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde damit beachtet.

Punkt 6

Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei und lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 BauGB (Anm.: gemeint ist § 21 Abs. 3 ThürKO) anzuzeigen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß §10 Abs. 2 BauGB nach § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Kommunalaufsicht angezeigt.

Punkt 7

Es sollte überprüft werden, ob es einer 13-geschossigen Hochbauplanung als städtebauliche Dominante am Verkehrsknotenpunkt Gothaer Platz aus städtebaulichen Gründen wirklich bedarf. (Soweit die Hochbauplanung in erster Linie durch das Interesse an einer Inwertsetzung und maximalen Ausnutzung von Grund und Boden motiviert ist und die 'Idee' zur Betonung des Stadteingangs vorrangig eine städtebauliche Legitimation dieses Interesses darstellt, sollte auf eine entsprechende Hochhausplanung (mit möglicherweise geringen städtebaulichen "Halbwertzeiten" verzichtet werden).

Ggf. kann der Platz durch eine etwas niedrigere Bebauung mit deutlicherem Platzbezug, die eine größere 'Bescheidenheit' vor den nahe gelegenen historischen Dominanten in der Altstadt aufweist, räumlich gefasst werden.

Abwägung

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

Begründung

Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das jetzige Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilbereich des BRV493 "Brühl-Süd" als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" fortgeführt. Die Entwicklung des Baufeldes, welches die Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt beinhaltet, wird erst nach Konkretisierung der Planung in einem anderen Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B02
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie 07745 Jena, Göschwitzer Straße 41	
mit Schreiben vom	15.11.2013	

Punkt 1

Es ergeben sich hinsichtlich der zu vertretenden Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2: (Hinweise zum Aufbau des Bodens)

Bezüglich der geologischen Verhältnisse im Plangebiet werden verschiedene Hinweise zur Beschaffenheit des Bodens gegeben. Besonders der südöstliche Bereich ist durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen. Außerhalb der Aue können oberflächennah Stau- bzw. Schichtwässer auftreten. Aufgrund rezenter Lösungsprozesse der im tieferen Untergrund entstehenden Gipse können die Grundwässer erhöhte Sulfationengehalte aufweisen und somit betonaggressiv wirken.

Die Eignung des Baugrundes ist durch eine dem inhomogenen geologischen Gesteinsaufbau sowie den zu errichtenden Gebäuden angemessene Erkundung und Bewertung nachzuweisen. Es ist dabei zu beachten, dass der Baugrund durch anthropogene Auffüllungen in erheblichem Maß verändert sein kann.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Hinweise sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Punkt 3 (Erdaufschlüsse / Baugruben)

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig angezeigt werden müssen, damit eine bodengeologische Aufnahme erfolgen kann. Es wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme zu veranlassen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf die Anzeigepflicht wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen (siehe Hinweise Nr. 4). Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse betreffen keine Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in diesen finden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B03
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Thüringer Landesbergamt 07545 Gera, Puschkinplatz 7	
mit Schreiben vom	25.11.2013	

Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B04
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt 99086 Erfurt, Hohenwindenstraße 14	
mit Schreiben vom	04.11.2013	

Punkt 1 (Plangrundlage)

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Als Plangrundlage wurde die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wurde separat eingeholt.

Punkt 2 (Bodenordnung)

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich derzeit im Eigentum der LEG. Die Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über das Grundstück liegt vor.

Punkt 3 (Festpunkte)

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Geodätische Grundlagen gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B05
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar 99423 Weimar, Humboldtstraße 11	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B06
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH – Strom, Fernwärme 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	28.10.2013, 06.11.2013, 11.11.2013	

Anlagenbestand Strom

Punkt 1

Hinweise zum Anlagenbestand und zur Bauausführung

Abwägung

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

Punkt 2

Es ist keine stromtechnische Erschließung vorhanden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Zuge der Bebauungsplanung BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wurde mit der LEG ein Erschließungsvertrag zur Erschließung des gesamten Gebietes "Brühl-Süd", in welchem sich auch das Plangebiet befindet, abgeschlossen.

Anlagenbestand Fernwärme

Punkt 3

Der Bestand an Fernwärmeleitungen ist zu beachten. Einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt und die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind zwingend einzuhalten.

Hinweise zum Umgang mit Fernwärmeleitungen im Zuge von Baumaßnahmen.

Das Vorhaben liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Netztechnische Bedingungen für Fernwärmearschluss sind gegeben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die für das Vorhaben relevanten vorhandenen Fernwärmeleitungen befinden sich im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. werden in der angrenzenden neuen Erschließungsstraße verlegt. Auf die Lage des Vorhabens im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B07
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH - Gas 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	11.11.2013	

Stellungnahme

Im Planbereich befinden sich keine Gasleitungen im Eigentum der SWE Netz GmbH.

Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung im Vorhabenbereich existieren nicht.

Keine Einwände gegen den vorliegenden Vorentwurf.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Zuge der Bebauungsplanung BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wurde mit der LEG ein Erschließungsvertrag zur Erschließung des gesamten Gebietes "Brühl-Süd", in welchem sich auch das Plangebiet befindet, abgeschlossen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B08
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	22.11.2013	

Stellungnahme

Keine Betroffenheit durch die Planung..

Aus Veranlassung der ThüWa GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz.

Die ThüWa kann die Versorgung des im Bebauungsplan genannten Gebietes nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser sichern. Dafür ist der Abschluss eines Vertrages mit dem Erschließungsträger erforderlich.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Zuge der Bebauungsplanung BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wurde mit der LEG ein Erschließungsvertrag zur Erschließung des gesamten Gebietes "Brühl-Süd", in welchem sich auch das Plangebiet befindet, abgeschlossen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B09
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte 99087 Erfurt, Schwerborner Straße 30	
mit Schreiben vom	12.11.2013	

Stellungnahme

Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinflussung unserer Anlagen im angrenzenden Bereich kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht abgeleitet werden.

Verweis auf die Beteiligung anderer Netzbetreiber.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Beteiligung der Stadtwerke GmbH Erfurt erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd" (siehe hierzu Abwägung B6, B7).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin 10963 Berlin, Dessauer Straße 3-5a	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Deutsche Telekom AG T-Com 99104 Erfurt, Postfach 900102	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr 99085 Erfurt, Hallesche Straße 15	
mit Schreiben vom	18.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3	
mit Schreiben vom	13.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt 99084 Erfurt, Petersberg Haus 12	
mit Schreiben vom	12.11.2013	

Stellungnahme

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Erfurt, hinsichtlich der Errichtung des zwölfgeschossigen Hochhauses erhebliche Bedenken. Bei Beibehaltung dieses wesentlichen Planungsinhaltes wird der Vorentwurf abgelehnt.

Begründung:

- *Betroffenheit von Kulturdenkmalen - Das Hochhaus hat erhebliche Auswirkungen auf die Ansicht des Denkmalensembles Altstadt*
- *Störungen des Ortsbildes und der Silhouette - Das Dombergensemble prägt das Bild der Stadt,*
- *Dom und Severikirche sind im LEP als Kulturerbestandort mit besonderer Umgebungskorrelation benannt. Es wird auf die in diesem Zusammenhang geforderten Planungsbeschränkungen verwiesen.*
- *Die Auswirkungen des Hochhauses auf die Blickbeziehungen zur Altstadt, Dom und Severikirche werden nicht berücksichtigt. Dies stelle ein erhebliches Planungsdefizit dar. Auf das Erfordernis gemäß § 1 Abs. 5 Pkt. 4 und 5 BauGB wird verwiesen.*
- *Vorhandene Störungen des Ortsbildes, der Ortssilhouette begründen nicht den Anspruch auf eine neue, gleichartige Störung.*
- *Verweis auf ein Rechtsurteil zum Thema Verunstaltung des Ortsbildes*

Abwägung

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

Begründung

Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das jetzige Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilbereich des BRV493 "Brühl-Süd" als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" fortgeführt. Diese Planung beinhaltet nicht den Hotelkomplex mit seinem Hochhaus. Die Entwicklung dieses Baufeldes wird erst nach Konkretisierung der Planung in einem anderen Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Kreiskirchenamt Erfurt 99084 Erfurt, Schmidtstedter Straße 42	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt 99084 Erfurt, Herrmannsplatz 9	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung 99867 Gotha, Hans-C.-Wirz-Straße 2	
mit Schreiben vom	02.12.2013	

Stellungnahme

Es bestehen keine Einwände.

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

Eine Realisierung gegebenenfalls erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat im Vorhabengebiet selbst bzw. auf geeigneten externen Flächen, ohne Inanspruchnahme von Ackerland zu erfolgen. Gegebenenfalls sind produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen abzustimmen (§ 15 Abs. 3 und 4 BNatSchG).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 4 gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abt. Arbeitsschutz, Regionalinspektion Mittelthüringen 99099 Erfurt, Linderbacher Weg 30	
mit Schreiben vom	28.10.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb 99084 Erfurt, Am Johannestor 23	
mit Schreiben vom	07.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 99097 Erfurt, Drosselbergstraße 2	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt 99096 Erfurt, Arnstädter Straße 34	
mit Schreiben vom	21.11.2013	

keine Betroffenheit

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N01
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner 99100 Großfahner, Mittelgasse 138	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N02
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	05./06.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N03
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. 99998 Weinbergen, OT Seebach, Lindenhof 3	
mit Schreiben vom	22.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N04
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig 07407 Uhlstädt-Kirchhasel, Hohe Straße 204	
mit Schreiben vom	18.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N05
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. 07745 Jena, Thymianweg 25	
mit Schreiben vom	28.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N06
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. 99084 Erfurt, Trommsdorffstraße 5	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N07
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Erfurt 99423 Weimar, Goetheplatz 9b	
mit Schreiben vom	29.11.2013	

Stellungnahme

Bei der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der weiteren Planung sollten insbesondere folgende Belange berücksichtigt werden:

- *Flora, Fauna und Biotope sind möglichst über eine Vegetationsperiode umfassend zu kartieren. Neben Gehölzen und Wirbeltieren sollten auch Wirbellose, Gräser und Ruderalpflanzen Berücksichtigung finden.*
- *Ggf. ist insbesondere bei der Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend § 44 BNatschG durchzuführen.*
- *Vorhandener Baumbestand (auch Jungbäume) sollte erhalten bleiben.*
- *Vorhandener Gehölzaufwuchs sowie Ruderalvegetation sollten in das Grünkonzept mit einbezogen werden.*
- *Bei der Grünflächengestaltung sollte möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut verwendet werden.*
- *Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Bei Gehwegen und Parkflächen sollten wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine) verwendet werden.*
- *Auf eine energiesparende Bauweise ist zu achten, z.B. durch Einsatz von Solaranlagen auf Dächern, Wärmedämmung etc.*
- *Besondere Berücksichtigung bei den Belangen des Natur- und Gewässerschutzes sollte der südlich angrenzende Bergstrom finden.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Unabhängig davon wurde der für das geplante Vorhaben erforderliche umweltrelevante Untersuchungsrahmen durch die entsprechenden Fachbehörden des Umwelt- und Naturschutzamtes definiert und im Zuge des Bebauungsplanprozesses gutachterlich untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Fachgutachten fanden ihren Eingang in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- Im Zusammenhang mit den Planungen des BRV493 "Brühl-Süd" wurde eine Biotoptypenkartierung für das gesamte Plangebiet erstellt. Bei dem Bereich des BRV710 "Wohnen mit Service an der Wars-

bergstraße" handelt es sich um eine teil- bzw. vollversiegelte Parkplatzfläche (Asphalt, Betonplatten, Schotter, wassergebundene Decke, Wildaufwuchs von Sträuchern, Gräsern und Kräutern) mit einer kleinen Ruderalvegetationsfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich. Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend sehr hoch. Bäume befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des BRV710 nicht (siehe Grünordnungsplan vom 21.06.2019 mit Biotoptypenkartierung vom 10.09.2018).

Die Vegetationsverhältnisse im Plangebiet sind stark anthropogen geprägt, hinsichtlich der heutigen natürlichen Vegetation ist das Gebiet als überwiegend naturfremd einzuschätzen. Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden, streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Insofern wurde auf die Einbeziehung der ohnehin rudimentär vorhandenen Ruderalvegetation in das Grünkonzept verzichtet. Stattdessen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan -gemäß den Empfehlungen des Grünordnungsplans- grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, wie z.B. das Anpflanzen von Bäumen und Hecken, die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge und die Begrünung nicht überbauten Grundstücksbereiche und Dächer.

Bei den geplanten Grünflächen handelt es sich um einen völlig überprägten innerstädtischen Standort, der größtenteils durch die Tiefgarage unterbaut ist. Daher ist das wesentliche Kriterium bei der Pflanzenauswahl die Standortgerechtigkeit. Darüber hinaus wurde Wert auf einen Mindestanteil an heimischen Gehölzen sowie den Blütenaspekt der Bepflanzung geachtet, um der heimischen Fauna Nahrung und Schutz zu bieten. Im Weiteren wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die der Verwendung heimischer Gehölze, Gräser und Kräuter entgegenstehen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien festgesetzt.

- Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den gesamten Planungsraum "Brühl-Süd" eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, welche entsprechend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde die Erfassung von Zauneidechsen umfasste. Es konnte kein Vorkommen dokumentiert werden, so dass keine vertiefenden Artenschutzgutachten durchzuführen waren. Da durch das Fehlen von Gehölzbeständen innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse vorhanden sind (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), war eine Erfassung der Spezies der Fledermäuse nicht erforderlich. Der Umsetzung des Vorhabens stehen diesbezüglich demnach keine artenschutzrechtlichen Hemmnisse gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegen. Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor.
- Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise soll das Vorhaben entsprechend den derzeitigen Energiestandards errichtet werden. Über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Maßnahmen wurden daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. In Anbetracht der bestehenden Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wären solche hohen Anforderungen weder städtebaulich noch wirtschaftlich gerechtfertigt. Unabhängig davon ist die Nutzung von Solaranlagen auf den Flachdächern möglich, da sie planungsrechtlich nicht ausgeschlossen sind.
- Der Bergstrom befindet sich nicht im Plangebiet, sondern verläuft ca. 55 m südlich und ca.50-70 m östlich des Plangebiets, so dass die Belange des Gewässerschutzes diesbezüglich von der Planung nicht betroffen sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen 99084 Erfurt, Bahnhofstraße 27	
mit Schreiben vom	12.11.2013	

keine Betroffenheit

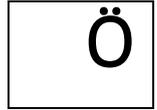
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. 99099 Erfurt, Frans-Hals-Straße 6c	
mit Schreiben vom	24.10.2013	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N10
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. 98527 Suhl, Lauwetter 25	
mit Schreiben vom	29.11.2013	

keine Betroffenheit

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 01
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	23.11.2013	

Stellungnahme

Gegenüber der Grünfläche an der Bonemilchstraße im Baufeld 4 sieht der Entwurf des Bebauungsplanes zwei 5-geschossige Gebäude vor, die in der Erläuterung der städtebaulichen Idee als Teil einer städtebaulichen Kante aus fünf solcher 5-Geschosser beschrieben sind (die Idee ist als solche schwer nachzuvollziehen, daher kann nicht klar gesagt werden ob drei, vier oder alle fünf 5-Geschosser im Baufeld 4 an der Bonemilchstraße zu dieser Kante gehören sollen). Eine solche Kante existiert heute zwar durch die Mauer an der Warsbergstraße auch schon, sie grenzt aber den Brühl an der Westseite vom Königsviertel ab. Die Vorverlegung dieser Kante an die Bonemilchstraße würde den Brühl zerschneiden und damit das gesamte Umfeld extrem verengen. Diese neue Kante würde der 3-geschossigen Bebauung der Ostseite der Bonemilchstraße praktisch als Mauer gegenüberstehen.

Bei einer 4-geschossigen Bebauung mit Reihenhäusern zwischen dieser sogenannten städtebaulichen Kante und der Mauer an der Warsbergstraße kann man ein Quartierinneres nur schwer nachvollziehen – in der Enge des Baufeldes 4 entstünden damit eher Häuserschluchten, deren Wohncharakter nur schwerlich als privat zu bezeichnen wäre. Die geplanten Gärten zwischen den 4-Geschossern, die viel zu klein ausgelegt sind, können den Verlust des Grüns an der Warsbergstraße aus dem Gesichtsfeld der Anwohner und Passanten der heute schon sehr eng bebauten Ostseite der Bonemilchstraße nicht ausgleichen.

Aus diesen Gründen legen wir gegen die geplante Bebauung mit 5- und 4-Geschossern im Baufeld 4 Widerspruch ein. Höhenunterschiede in der Bebauung sind nachvollziehbar, jedoch sollten die höheren Gebäude am Rand des Brühls, also an der Warsbergstraße, stehen und, wenn unbedingt nötig, damit eine Kante zwischen Brühl und Königsviertel bilden. Der private Charakter der Gärten wäre mit max. 3-geschossigen Reihenhäusern, die dann die ebenfalls 3-geschossige Bebauung jenseits der Bonemilchstraße spiegeln würden, auch deutlich transparenter. Mit maximal 4-geschossern an der Kante, heißt an der Mauer der Warsbergstraße, wäre dann ein Abschluss des Wohngebietes und damit ein Quartier bis hin zur Oper geschaffen, das Menschen verbindet, anstatt sie durch die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgeschlagene Kante mit einer Mauer zu trennen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes.

Begründung

Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das jetzige Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilbereich des BRV493 "Brühl-Süd" als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" fortgeführt. Dieser beinhaltet nicht das Baufeld 4.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 02
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	10.11.2013	

Stellungnahme

Das 12-geschossige Hotel wirke so massiv-frontal von der Gothaer Land- und der Heinrichstraße kommend. Es erinnert mich an die aus meiner Sicht misslungene Bebauung (bekannt unter "Drei Gleichen") am südlichen Juri-Gagarin-Ring. Ein weniger dominantes Gebäude an dieser Stelle fände ich angemessener – die beiden vorhandenen Bürogebäude erscheinen mir in ihrer Höhe an diesem Ort ausreichend. daher wäre ein weniger dominantes Gebäude angemessener. Alle anderen Planungsinhalte gefallen mir sehr gut.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis bezüglich des Hotels ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das jetzige Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilbereich des BRV493 "Brühl-Süd" als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" fortgeführt. Diese Planung beinhaltet nicht den Hotelkomplex mit seinem Hochhaus. Die Entwicklung dieses Baufeldes wird erst nach Konkretisierung der Planung in einem anderen Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i1
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	15.11.2013 i. V. m. Stellungnahme vom 07.06.2013	

Stellungnahme vom 15.11.2013

Verweis auf die Stellungnahme vom 07.06.2013, keine weiteren Hinweise und Forderungen

Stellungnahme vom 07.06.2013

Zustimmung zur Planung

Die zur Erschließung der Flächen notwendigen Leistungen sind durch den Vorhabenträger zu erbringen. Dazu ist mit der Stadt Erfurt ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet grenzt an eine im rechtskräftigen Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des Grundstücks wird durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen GmbH erfolgen. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt und LEG geschlossen, der alle erforderlichen Festlegungen und Vereinbarungen enthält. Darüber hinaus erforderliche Vereinbarungen für das Vorhaben des BRV710 werden im Rahmen des Durchführungsvertrags, den der Vorhabenträger mit der Stadt abschließt, geregelt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i2
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	02.12.2013	

Die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Wasserbehörde, die untere Bodenschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Abfallbehörde und die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen) erheben keine Einwände zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes.

Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 1

*Zusammenfassung der bisherigen Bodensanierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs
Hinweise zur Prüfung der Grundwasserqualität bei bauzeitlicher Grundwasserabsenkung sowie Verweis auf erforderliche fachliche Begleitung bei Erdbau- und Tiefbaumaßnahmen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wurde die Stellungnahme, welche sich auf den Geltungsbereich des BRV493 "Brühl-Süd" bezieht, mit der unteren Bodenschutzbehörde nochmals für den jetzigen Geltungsbereich abgestimmt und konkretisiert. Die dazu ergangenen Empfehlungen wurden als Hinweise unter Punkt 4 und 5 in den Bebauungsplanentwurf sowie in die Begründung übernommen.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 2

Mit dem Bebauungsplanentwurf sind zu erarbeiten:

- *Gutachten zum Vorkommen von Zauneidechsen sowie entsprechende Vermeidungsmaßnahmen*
- *Grünordnungsplan inklusive Biotoptypenkartierung*
- *Umweltprüfung nach § 2a BauGB (bitte beachten: Vorprüf-/bzw. UVP-Pflicht für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Hotelkomplexe nach Anlage 1 Nr. 18 UVPG)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der für das geplante Vorhaben naturschutzrechtlich relevante Untersuchungsrahmen wurde durch die untere Naturschutzbehörde definiert und im Zuge des Bebauungsplanprozesses gutachterlich untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Fachgutachten fanden ihren Eingang in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den gesamten Planungsraum "Brühl-Süd" (welcher auch den Geltungsbereich des BRV710 beinhaltet) eine artenschutzrechtliche

Prüfung vorgenommen, welche entsprechend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde die Erfassung von Zauneidechsen umfasste. Es konnte kein Vorkommen dokumentiert werden, so dass keine vertiefenden Artenschutzgutachten durchzuführen waren. Da durch das Fehlen von Gehölzbeständen innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse vorhanden sind (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), war eine Erfassung der Spezies der Fledermäuse nicht erforderlich. Der Umsetzung des Vorhabens stehen diesbezüglich demnach keine artenschutzrechtlichen Hemmnisse gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz entgegen. Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor.

Mit dem Bebauungsplanentwurf wurde ein Grünordnungsplan inklusive einer Biotoptypenkartierung erstellt. Die Ergebnisse sind in Form von grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet, da durch das Vorhaben keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen (Der großflächige Einzelhandelsbetrieb und der Hotelkomplex sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung).

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 3

Das Plangebiet befindet sich im Klimasanierungsgebiet. Entsprechend der Klimagutachten vom Mai 2013, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren BRV606 "Marienhöhe" und BRV562 "Bunter Mantel" erstellt worden sind, reduziert sich im Gebiet Brühl-Süd der Kaltluftvolumenstrom nach Realisierung der beiden Planungen. Aus lufthygienischer Sicht ist gemäß den Anforderungen der 39. BImSchV zu beachten, dass in der Heinrichstraße und der Walkmühlstraße die Stickstoffdioxidbelastung sowie die Feinstaubbelastung grenzwertig bzw. gering überschritten sind. Vor dem Hintergrund der skizzierten klimatischen und lufthygienischen Problemstellung sowie der zu erwartenden Verkehrszunahme auf der Bonemilchstraße, Henning-Goede-Straße und Gothaer Platz sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a und c BauGB genannten Schutzgüter Mensch, Luft, Klima zu ermitteln und zu beurteilen. Im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung ist aufzuzeigen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV auch nach Realisierung des Planvorhabens an den Nutzungsgrenzen eingehalten werden. Auf Grundlage klimatischer Untersuchungen sind Maßnahmen zur Erhaltung der klimatischen Funktionalität (Erhalt bzw. Schaffung klimatischer Ausgleichsräume, Durchlüftungsbereiche u. a.) zu erarbeiten

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Klima

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens BRV493 "Brühl-Süd", welcher auch den Geltungsbereich des BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" beinhaltet, wurden die Belange des Klimaschutzes gutachterlich geprüft und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass einzelne Bereiche im Betrachtungsraum vergleichsweise gut durchlüftet sind (Gothaer Platz, Straße des Friedens, Benary-Platz, Brühler Straße, Bonemilchstraße). Luftleitbahnen, die kühle Luft durch das Gebiet leiten, können sich jedoch nicht ausbilden. Eine Aufweitung des Straßenraums der Planstraße, von welcher auch der Planbereich des BRV710 betroffen war, führte zu einer geringfügigen Aufwertung der Durchlüftungssituation.

Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen trifft der Bebauungsplan im Sinne einer klimagerechten Entwicklung Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. der Begrünung der Dachflächen.

Lufthygiene

Neben dem Klimagutachten wurde für den Geltungsbereich des BRV493 "Brühl-Süd" auch ein Luftschadstoffgutachten erarbeitet, in welchem die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation des Untersuchungsgebiets untersucht und bewertet wurden. Es wurde festgestellt, dass es durch die Planungen zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Gesundheit kommt.

Punkt 4

Aufgrund der bereits vorhandenen Umweltsituation sollten der nach § 17 BauNVO festgelegte Überbauungsgrad und der bauordnungsrechtliche Mindestabstand eingehalten werden. Ferner sollte der Abstand der Hochbauten (Baufeld 1) zum Bergstrom einer kritischen Prüfung unterzogen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Durch das Vorhaben werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GRZ bis 0,5 bzw. 0,9 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie der GFZ bis 2,3.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Voraussetzung der Überschreitungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich gegeben. So sind die Festsetzungen z. B. erforderlich, um planungsrechtlich eine entsprechende Nachnutzung der Brachflächen durch eine dem Umfeld entsprechende städtebaulich angemessene Bebauung im Kontext des Standorts zu sichern. Mit der Planung erfolgt die Reparatur eines untergenutzten innerstädtischen Bereiches und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, der geprägt ist von einer unbebauten Brachfläche, die zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Ebenso soll das Potential für einen Wohnstandort mit einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch Umstände/Maßnahmen vermieden wie z.B. entsprechenden Festsetzungen zur Begrünung. Weiterhin hält das Vorhaben einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden ein. Einen Ausgleich schaffen auch im näheren Umfeld vorhandene Grünflächen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ist festzustellen, dass mit der Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Somit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens, im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung getragen.

Siehe hierzu auch Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Punkt 2.2.

Durch die Einordnung des Baukörpers kommt es teilweise zu geringeren Abstandsflächentiefen als nach Thüringer Bauordnung gefordert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde daher auch die Besonnungssituation im Plangebiet geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass neben der ausrichtungsbedingt kritischen Belichtungssituation der Nordwestfassade vor allem auch der nordöstliche Fassadenbereich von den Einschränkungen – hier insbesondere durch das angrenzende 8-geschossige Bürogebäude - betroffen ist. Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen dem geplanten Baukörper und dem Bürogebäude durch Reduzierung der Gebäudebreite wurde geprüft, führt jedoch aufgrund der Höhe des Bürogebäudes zu keiner Änderung der Besonnungssituation. Zudem steht eine Einkürzung der nördlichen Fassadenbreite der städtebaulichen Zielsetzung einer klar definierten Raumkante als nördlichen Abschluss zum öffentlichen Straßenraum entgegen.

Hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Gebäudes auf die Besonnungsverhältnisse der umgebenden Bebauung ist mit geringen Einschränkungen lediglich bei dem westlich angrenzenden geplanten Baukörper zu rechnen. Es handelt sich hier um ein Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung im EG. Eine Besonnung nach DIN 5034 ist dort an der Ostfassade ab dem 3. OG möglich.

Grundsätzlich sind in der Rechtsprechung allgemeinverbindliche Grenzen der Zumutbarkeit der Verschattung bzw. zwingende Anforderungen an eine Mindestbesonnung von Wohnungen nicht definiert. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess. Die Zumutbarkeit einer Verschattung ist planungsrechtlich nach gefestigter Rechtsprechung im Einzelfall zu beurteilen.

Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Planung auf die Verschattungssituation mit dem städtebaulichen Interesse an der Realisierung der geplanten Bebauung abzuwägen. Im Rahmen dessen sind grundsätzlich Belange ins Feld zu führen, die eine nachteilige Veränderung der bestehenden Besonnungssituation in der Nachbarschaft aufwiegen. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um Belange der Baukultur (Planung ist das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens), die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung (Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen), die Anforderungen an flächensparendes Bauen / Vorrang der Innenentwicklung (Umnutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache), die Vermeidung von Emissionen/ Sparen von Ressourcen (hervorragender ÖPNV-Anschluss).

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben oder gar strukturunüblich. In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum, der Reparatur des Stadtgrundrisses, sowie im Zuge flächensparenden Bauens wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Siehe hierzu auch Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Punkt 2.3.

Die Anregung bezüglich des Abstandes der Hochbauten im Baufeld 1 zum Bergstrom ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, da sich das Gebäude nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" befindet.

Punkt 5

Das Planungsgebiet liegt im Fernwärmesatzungsbereich, sodass ein Anschlusszwang an die Fernwärme besteht. Der hiermit verbundene satzungsrechtliche Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen ist auf den Betrieb offener Kamine auszuweiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung nicht entgegen. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird durch die geltende Fernwärmesatzung geregelt. Auf die Lage des Vorhabens im Fernwärmesatzungsgebiet wird im Hinweis Nr. 3 des Bebauungsplanentwurfs verwiesen.

Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen sowie des Betriebs von offenen Kaminen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplans geregelt.

Punkt 6

Straßenneubau: Der Bau der neuen Verbindungsstraße zwischen Henning-Goede-Straße und Rudolfstraße unterliegt den Anforderungen der Verkehrslärmschutzordnung (16. BImSchV). Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist sicherzustellen, dass die verbindlichen Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Auf den unmittelbar angrenzenden Verkehrswegen ist zu prüfen, inwieweit die hervorgerufenen Änderungen der Verkehrsbelegung wesentlich i.S.d. § 2 Abs.2 Abs. 2 der 16. BImSchV sind.

Gewerbelärm: Die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Einrichtungen (Supermarkt u.a.) sowie Stellplatzanlagen (Tiefgaragen, ebenerdige Stellplätze) unterliegen den Anforderungen der TA-Lärm. Die Einhaltung der verbindlichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 und ggf. Nr. 6.2 der TA-Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bauungen sollte möglichst bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft werden.

Verkehrsgeräusche: Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Flug-, Schienen- und Straßenverkehrslärm. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung sind die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet zu ermitteln. Es ist sicherzustellen, dass für das Wohnen grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, keinesfalls dürfen jedoch die Werte für ein Mischgebiet überschritten werden. Zur Ermittlung der Anforderungen an das Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile der nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räume sind die maßgeblichen Außenpegel durch energetische Addition aller Geräuscheinwirkungen zu bestimmen. Bei Bedarf ist die Planfläche in unterschiedlichen Lärmpegelbereich aufzuteilen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der für das Vorhaben immissionsschutzrechtlich relevante Untersuchungsrahmen wurde vorab mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Immissionsrichtwerte TA Lärm bzw. Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden unter Punkt 8 als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i3
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	24.10.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i4
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	05.11.2013	

keine Bedenken

Hinweise zu brandschutztechnischen Maßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplangebiets sind die nach § 5 ThürBO erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

Abwägung

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

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Berücksichtigung dieser Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i5
im Verfahren	BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	27.11.2013 i. V. m. Stellungnahme vom 12.06.2013	

Stellungnahme vom 27.11.2013

Untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1

Bitte um Untersuchung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Fachliche Bedenken hinsichtlich der Stellplatzberechnung.

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Vor der Entwicklung des Quartiers "Brühl-Süd" wurde das Areal primär als Parkplatz genutzt. Im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd" wurde ein Parkierungskonzept für diesen Planbereich erstellt, welches eine Bestandserfassung, eine Bedarfsermittlung der geplanten Bebauung sowie Lösungsansätze zur Kompensation der entfallenen Stellplätze unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung des Planungsgebietes enthält.

Im Zuge der weiteren Planung wurde ein Parkhaus in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilabschnitt als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" fortgeführt. Diese Planung beinhaltet nicht das Parkhaus.

Der Hinweis bezüglich der Stellplatzberechnung ist ebenfalls nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, da der Bebauungsplan weder das Hotel/Einzelhandel noch die 8-geschossigen Bestandsgebäude der Warsbergstraße 1 und 3 beinhaltet. Die Entwicklung des Baufeldes Hotel / Supermarkt wird erst nach Konkretisierung der Planung in einem anderen Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Die Stellplatzsituation der Bestandsgebäude wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Umnutzung der beiden Gebäude als Technisches Rathaus geprüft. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage geplant.

Untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 2

Die Bebauung des o. g. B-Plans befindet sich in unmittelbarem Umgebungsschutzbereich mehrerer eingetragener Kulturdenkmale wie die Villa Benary und der Barbarossahof (Rudolfstraße 1-5, 10, 11, 18, 19). Zudem grenzt sie unmittelbar an die denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt an. Die Wahrnehmbarkeit und das Erscheinungsbild der genannten Kulturdenkmale dürfen durch den Neubau nicht beeinträchtigt werden –der Umgebungsschutz muss bei der Ausformung des Baukörpers beachtet werden. Für sehr wichtig halten wir die Blickachse zu Dom und Severikirche aus der

Stadteinfahrt aus Richtung Gotha zum Gothaer Platz. Weil diese Blickachse ein Wahrzeichen der Altstadt Erfurt / des Domhügels ist, muss sichergestellt sein, dass sie uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Bei dem städtebaulichen Gesamtentwurf für den Bereich Brühl-Süd wurde großen Wert auf eine behutsame Einbindung in das städtebauliche Gefüge mit seiner besonderen und schützenswerten Kulturlandschaft gelegt. Die Dichte und Höhenentwicklung passen sich der Umgebung und Topografie an. Die Wahrnehmbarkeit und das Erscheinungsbild der angrenzenden Kulturdenkmale bleibt somit gewahrt. Lediglich das geplante Hochhaus am Gothaer Platz ragt –neben den beiden vorhandenen Büroscheiben-punktuell über das Gesamtensemble "Brühl-Süd" hinaus. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, da das Verfahren nur für einen Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" weitergeführt wird. Die Entwicklung des Baufeldes, welches die Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt beinhaltet, wird erst nach Konkretisierung der Planung in einem anderen Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Eine Zielsetzung wird dabei die Gewährleistung der Blickbeziehungen sein.

Punkt 3

Wir bitten um Aufnahme des denkmalschutzrechtlichen Belanges bezüglich des ausgewiesenen archäologischen Relevanzgebiets Altstadt Erfurt an geeigneter und rechtlich möglicher Stelle des Bebauungsplanes sowie in der Begründung, wie folgt: "Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich folgendes archäologisches Relevanzgebiet betroffen: Altstadt Erfurt".

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" wurde die Stellungnahme mit den Denkmalschutzbehörden nochmals für den jetzigen Geltungsbereich abgestimmt und konkretisiert. Die dazu ergangenen Empfehlungen wurden als Hinweise unter Punkt 1 in den Bebauungsplanentwurf sowie in die Begründung übernommen.

Stellungnahme vom 12.06.2013

Keine grundsätzlichen Bedenken

Punkt 4

Bei der weiteren Bearbeitung der Bepanung bitten wir darum die Frage des ruhenden Verkehrs im Gebiet Brühl genauer zu untersuchen. Momentan werden diese Flächen fast vollständig als Parkflächen genutzt und auch stark frequentiert. Durch eine verdichtete Bebauung wird die Situation weiter verschärft. Wir möchten anregen, die Einordnung eines Parkhauses in diesem Bereich zur allgemeinen Benutzung zu prüfen und zu diskutieren.

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Siehe hierzu Punkt 1 dieser Abwägung (Stellungnahme vom 27.11.2013).

Punkt 5

Aus unserer Sicht wäre es nicht zielführend, eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Bebauungsplan aus Gründen der verkehrstechnischen Anbindung für den Hotelbereich und den Einzelhandelsbereich festzusetzen.

Zusätzlich wäre zu prüfen, ob die Stellplätze im Bestand Warsbergstraße 1 und 3 als ausreichend zu betrachten sind. Die Nutzung als Bürogebäude stammt noch aus DDR-Zeit, eine Nutzungsänderung mit Überprüfung der Stellplatzsituation durch die Bauaufsicht hat dort nicht stattgefunden.

Abwägung

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

Begründung

Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das jetzige Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilbereich des BRV493 "Brühl-Süd" als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" fortgeführt. Dieser beinhaltet nicht das Hotel/Einzelhandel und die 8-geschossigen Bestandsgebäude Warsbergstraße 1 und 3. Die Entwicklung des Baufeldes, welches die Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt beinhaltet, wird erst nach Konkretisierung der Planung in einem anderen Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Die Stellplatzsituation der Bestandsgebäude wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Umnutzung der beiden Gebäude als Technisches Rathaus geprüft.

Punkt 6

Die Bebauung befindet sich in unmittelbarem Umgebungsbereich mehrerer eingetragener Kulturdenkmale, wie die Villa "Benary" / Benaryplatz 2 und der Barbarossahof/Rudolfstraße 1-5, 11, 18, 19. Zudem grenzt sie unmittelbar an die denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt. Die Wahrnehmbarkeit und das Erscheinungsbild der genannten Kulturdenkmale dürfen durch den Neubau nicht beeinträchtigt werden. – der Umgebungsschutz muss bei der Ausformung der Baukörper beachtet werden.

Für sehr wichtig halten wir die Blickachse zu Dom / Severikirche aus der Stadteinfahrt aus Richtung Gotha zum Gothaer Platz. Weil diese Blickachse ein Wahrzeichen der Altstadt Erfurt / des Domhügels ist, muss sichergestellt sein, dass sie uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Siehe hierzu Punkt 2 dieser Abwägung (Stellungnahme vom 27.11.2013).

Punkt 7

Das Gebiet des B-Plans ist Bestandteil eines archäologischen Relevanzgebietes. Bei Baumaßnahmen ist mit archäologischen Funden und Befunden sowie baulichen Resten der Stadtbefestigungsanlagen zu

rechnen. Aus genannten Gründen unterliegt das Bauvorhaben der denkmalschutzrechtlichen Beurteilung.

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Siehe hierzu Punkt 3 dieser Abwägung (Stellungnahme vom 27.11.2013).

Punkt 8

Der Folgekostenvertrag zur Finanzierung der Wirkungsanalyse für Einzelhandelsbetriebe von Gewicht zur Prüfung der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches "Brühler Vorstadt" um den Standort Gothaer Platz, des nicht offenen städtebaulichen Wettbewerbs nach RPW 2013 für das Baufeld 1 im Bebauungsplangebiet BRV493 und der B-Planänderung des BRV493 "Brühl-Süd" ist in Kürze abzuschließen. Vor Satzungsbeschluss des BRV493 "Brühl-Süd" ist der Erschließungsvertrag auszuhandeln.

Abwägungsergebnis

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

Begründung

Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das jetzige Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilbereich des BRV493 "Brühl-Süd" als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" fortgeführt. Die Entwicklung des Baufeldes 1, welches die Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt beinhaltet, wird erst nach Konkretisierung der Planung in einem anderen Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Der Erschließungsvertrag bezieht sich auf das Bebauungsplanverfahren BRV493 "Brühl-Süd, Teil A". Der Bebauungsplan ist inzwischen rechtskräftig, der Erschließungsvertrag für die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen ist abgeschlossen.