

vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658

**"Wohnbebauung Braugoldareal"**

## Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
06.08.2020

## 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

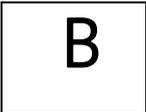
### **2 Abwägungen und Stellungnahmen im Einzelnen mit Abwägungserfordernis**

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

### **3 Stellungnahmen im Einzelnen ohne Abwägung**

# 1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 **Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019.

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	25.11.19	29.11.19			<b>z.T.</b>	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	27.11.19	03.12.19				
B3	Thüringer Landesamt für Boden- management und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.11.19	13.11.19				
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.11.19	03.12.19				
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	07.11.19	25.11.19				
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.11.19 06.11.19	25.11.19 25.11.19				
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	15.11.19	25.11.19				
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.11.19	11.11.19				
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.11.19	16.11.19				
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	08.11.19	08.11.19				
B11	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	03.12.19	03.12.19				

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	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	28.10.19	30.10.19				
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	13.11.19	20.11.19				
B14	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	07.11.19	12.11.19			x	
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	04.11.19	14.11.19			x	
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	29.11.19	03.12.19			x	
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	05.11.19	08.11.19				
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	21.11.19	26.11.19				
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	30.10.19	06.11.19				
B20	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	11.11.19	15.11.19				
B21	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	08.11.19	14.11.19				
B22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	28.10.19	29.10.19				
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 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	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	keine Äußerung					
B28	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



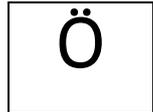
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019.

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	06.11.19	06.11.19				
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	ohne Datum	22.11.19				
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Uta Rudolph Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	19.11.19	19.11.19				
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	27.11.19	02.12.19				
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	29.11.19	29.11.19				
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	07.11.19	08.11.19				
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N10	NABU Erfurt e.V. c/o Bernd Krüger Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



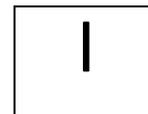
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 anhand der Planfassung vom 10.07.2019 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		28.11.19	29.11.19			z.T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019.

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	23.10.19	28.10.19				
12	Umwelt- und Naturschutzamt	03.12.19	12.12.19				
13	Bauamt	03.12.19	05.12.19				
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst Und Katastrophenschutz	27.11.19	06.12.19				
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	28.11.19	05.12.19				

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 2 Abwägungen und Stellungnahmen im Einzelnen mit Abwägungserfordernis

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

**B**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.11.2019	

### **Anmerkung**

Im Rahmen der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 erfolgte die Beteiligung bezüglich der Umweltbelange (Wasserwirtschaft, Immissionsschutz) durch das neu gegründete Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (siehe hierzu Stellungnahme B 2) .

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

#### **Stellungnahme**

*Auf dem ehemaligen Betriebsstandort der Braugold Brauerei beabsichtigt der neue Vorhabenträger ca. 220 Wohnungen zu errichten. Die geplante Reaktivierung, Neuordnung und bedarfsgerechte Nachnutzung des ca. 1,88 ha großen zentrumsnah gelegenen Areal steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.*

*Die Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung besagen, dass die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll mit dem Ziel, die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) bis 2025 auszugleichen.*

*Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Flächenanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.*

*Zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur besagt das LEP 2025, dass 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 soll unter Berücksichtigung des urbanen und flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förde-*

*rung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. Es soll 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 weiterentwickelt werden.*

*Entsprechende Grundsätze zur Siedlungsentwicklung sind auch im Regionalplan Mittelthüringen verankert.*

*Die bevorzugte Nutzung der innerörtlichen Potentiale ist auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 festgeschrieben.*

*Nach der aktuellen Wohnbedarfsprognose besteht bis 2030 ein Wohnungsbedarf von 6.000 – 10.000 Wohnungen entsprechend der errechneten Varianten, das bedeutet 420 – 720 Wohnungen jährlich, der auf innerstädtischen Brachen und Flächenreserven gedeckt werden soll.*

*Der ehemalige gewerblich genutzte innenstadtnahe Standort stellt eine dafür geeignete Fläche dar.*

## **Abwägung**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

## **Begründung**

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache im innerörtlichen Stadtgebiet entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen so geordnet werden, dass der räumlich bedingte Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

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

## **Stellungnahme**

*Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV 658 soll auf dem ehemaligen Brauereigebäude Braugold in der Löbervorstadt Baurecht für ca. 220 Wohnungen geschaffen werden. Das Vorhaben wurde auf Grundlage der Ergebnisse eines Realisierungswettbewerbes unter besonderer Berücksichtigung der hier relevanten denkmalschutzrechtlichen Belange entwickelt.*

*Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen 1,88 ha großen Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV 658 eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die im Norden geringfügig über den Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgeht. Nördlich, westlich und östlich der dargestellten gewerblichen Baufläche grenzen Darstellungen von gemischten Bauflächen an. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich wurden ein kleines besonderes Wohngebiet und im Anschluss daran großflächige Wohnbauflächen im Bereich der gründerzeitlichen Blockstrukturen der Löbervorstadt dar-*

*gestellt. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum östlich gelegenen Stadtpark, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt wurde.*

*Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf dem ehemaligen Brauereigelände Bau-recht für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Nach Aussage der Begründung, S. 7 ist es vorgesehen, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die nach Aussage der Begründung, S. 14 (Pkt. 3) beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes kann aus der Darstellung einer ge-werblichen Baufläche nicht entwickelt werden. Das nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachtende Entwicklungsgebot ist verletzt.*

*Auch wenn vorliegender vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV 658 im beschleunigten Ver-fahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, kann der Konflikt zum widersprechenden vorbereitenden Bauleitplan hier aus folgendem Grund nur durch ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB gelöst werden:*

*Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist grundsätzlich nur für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich. Im Hinblick darauf, dass die im Flächennutzungsplan verbleibende Darstellung einer gewerblichen und gemischten Baufläche im übrigen Quartier „Robert-Koch-Straße -Am Stadtpark - Schillerstraße - Semmelweisstraße“ in Verbindung mit einer (innerhalb des Geltungsbereichs o.g. vorhaben-bezogenen Bebauungsplans) berichtigten Wohnbauflächendarstellung keine geordnete städ-tebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets vorgeben würde, wie nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gefordert, ist die Durchführung einer bloßen Berichtigung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Fall ausgeschlossen.*

*Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist für das gesamte o.g. Quartier auch beabsichtigt. Die entsprechende 38. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße / Am Stadtpark -Braugoldareal“ wurde bereits eingeleitet und liegt zeitgleich zur Beurteilung im Rahmen der Behördenbeteiligung vor. Auf unsere diesbezügliche Stellungnahme vom 25.11.2019 wird verwiesen.*

*Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der o.g. parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans dann abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwi-ckelt sein wird. Bei Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor dem Flächennut-zungsplan unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Ansonsten ist er nur kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 Thür-KO anzuzeigen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes LOV658 wurde das Verfahren zur 38. Änderung des FNP im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/Am Stadtpark – Braugoldareal“ zur Umsetzung der Planungsziele durchgeführt. Mit der 38. Änderung des FNP sollen im Bereich des Bebauungsplanes LOV658 künftig Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.05.2020 den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 38. Änderung des FNP beschlossen. Damit sind vonseiten des FNP die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB auf den nach folgenden Planungs- und Genehmigungsebenen geschaffen. Die 38. Änderung des FNP wird nach dem Beschluss des Stadtrates der höheren Genehmigungsbehörde zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Nach Genehmigung der 38. Änderung des FNP soll diese anschließend gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt gemacht werden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die 38. Änderung des FNP gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam werden. Damit wird der Bebauungsplan LOV658 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt werden.

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

### **Stellungnahme**

#### Punkt 1

*Den Vorentwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 liegt bislang kein Entwurf zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Den Unterlagen wurde neben der Begründung lediglich ein Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (als Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3 BauGB) beigelegt. Beurteilungsfähige Festsetzungen liegen insofern aktuell nicht vor.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Für das Vorhaben "Wohnbebauung Braugoldareal" wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung erarbeitet.

#### Punkt 2

*Auch wenn das im Quartiersinnenbereich liegende Verwaltungsgebäude und die an der Schillerstraße anliegende Fabrikantenvilla nach der Festsetzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zum unmittelbaren, im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Vorhabengebiet gehört, sollten diese beiden Gebäude in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Überbaubarkeit ist die städtebauliche Qualität auf den einzubeziehenden beiden einzelnen Flächen, die zum Kulturdenkmal gehören und den Vorhabenstandort "Braugoldareal Erfurt" maßgeblich mitprägen, langfristig zu sichern.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Sicherung der städtebaulichen Qualität der zum Kulturdenkmal Brauerei gehörenden ehemaligen Fabrikantenvilla (Schillerstraße 7) und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude (Schillerstraße 9) kann über die Instrumentarien des Denkmalschutzes sowie über das Einfüggungsgebot nach § 34 BauGB ausreichend gewährleistet werden. Die Einbeziehung der beiden Gebäude in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist hierzu nicht erforderlich.

### Punkt 3

*Die nach Aussage der Begründung, S. 9, 20 geplanten Wegeverbindungen durch das ehemalige Braugoldareal (in Nord-Süd-Richtung von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße und in Ost-West-Richtung von der Straße "Am Stadtpark" zur Semmelweisstraße) sind durch entsprechende Geh- und Fahrrechte für Fußgänger bzw. Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu sichern.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entsprechende Gehrechte zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt. Diese verlaufen von der Semmelweisstraße zur Straße am Stadtpark sowie von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße.

### Punkt 4

*Auf eine verträgliche Einbindung der nördlichen zur Schillerstraße orientierten Zufahrt ist insbesondere im Hinblick auf die angrenzende, unter Denkmalschutz stehende Fabrikantenvilla und der beabsichtigten hohen Aufenthaltsqualität des Quartierinnenbereichs zu achten. Da von dieser Zufahrt die beiden Tiefgaragen im Bereich des "Schillerflügels" und des "Platzhauses" erschlossen werden sollen und zudem über diese Zufahrt der in der "Schwankhalle" geplante Nahversorger bzw. die sonstigen Gewerbebetriebe zu erschließen sind, sind in dem nördlichen Zufahrtsbereich Konflikte zu erwarten, die planerisch, organisatorisch, baulich und gestalterisch zu lösen sind.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Über die Zufahrt Schillerstraße werden die Tiefgarage des Schillerflügels und der zentralen Tiefgarage (Platzhaus/Gärhaus/Maschinenhaus) erschlossen. Zur Entlastung des Verkehrs hat die Zufahrt zum Platzhaus eine weitere Zufahrt über die Robert-Koch-Straße. Oberirdische offene Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereichs zugunsten der Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Konflikten in Bezug auf den Nutzerkreis wurde auf eine Entflechtung der verschiedenen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, PKW) geachtet. Die Fahrgasse für den motorisierten Verkehr und der Fuß- und Radweg sind daher in unterschiedlichen Materialien auszuführen (Zufahrt in Asphalt, Geh-/Radweg in Betonwerkstein/Ortbeton). Konkretere Regelungen dazu werden im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und erforderliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung vorschlägt. Diese wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. In Bezug auf den zu erwartenden Zufahrtsverkehr zu den Tiefgaragen wurde dabei festgestellt, dass die Lärmeinwirkung dieses Fahrverkehrs unter dem dort anliegenden Verkehrslärm der Schillerstraße liegt, so dass eine zusätzliche Störwirkung durch den Anwohnerverkehr nicht gegeben ist.

### Punkt 5

*Nach Aussage der Begründung, S. 11 (Pkt. 2.1) liegt ein erheblicher Höhengsprung von ca. 7 - 12 Metern im Vorhabengebiet vor, an dem sich nach Aussage, S. 17 (Pkt. 5.2) das Baukonzept und die Tiefgaragenplanung ausrichtet. Bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollten vorhabenkonkrete Festsetzungen zur Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen nach § 9 Abs. 3 BauGB getroffen werden, indem im Bereich der geplanten Wegeführungen und Zufahrten ein Netz von Höhenpunkten (mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.10 der PlanZV Anlage) festgesetzt wird.*

*Unabhängig davon wird auf die Anforderung nach § 1 Abs. 2 PlanZV hingewiesen, nach der in der verwendeten Planunterlage die Geländeverhältnisse so anzugeben sind, dass der Zustand des Plangebiets ausreichend erkennbar ist. (Dabei ist für die Angabe in der Planunterlage aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes ein anderes Planzeichen zu verwenden als für die Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB.) In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind ergänzend die geplanten Treppenanlagen einzutragen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Höhenlage des geplanten Geländes unter Berücksichtigung der PlanZV in verschiedenen Bereichen festgesetzt. Dabei wurden neben den terrassenartigen unterschiedlichen Geländeniveaus auch Gebäudezugänge und Geländeniveausprünge (z.B. bei Treppenanlagen) berücksichtigt. Im Innenhof des Baukörpers A (Grüner Winkel) wurde entsprechend dem freiraumplanerischen Konzept, eine Böschung festgesetzt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der bestehenden und geplanten Geländesituation innerhalb des Plangebiets wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bestehenden Geländehöhen und Böschungen dargestellt.

### Punkt 6

*Da nach Aussage der Begründung, S. 14 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt werden soll, ist ergänzend eine bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB zu treffen, um den Anforderungen an den Vorhabenbezug zu genügen.*

*Nach Aussage der vorliegenden Begründung, S. 17 sollen 220 Wohnungen mit insgesamt 18.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein das Wohnen ergänzendes Gewerbe realisiert werden. Zur Art des Gewerbes bzw. zur Anzahl der zu realisierenden Gewerbeeinheiten liegt in der Begründung bislang keine vorhabenkonkrete Aussage vor. Zur Nutzung der unteren Geschosse der „Schwankhalle“ enthält der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan zudem keine abschließende Festlegung. (Als Alternative zu einem Nahversorger wird hier optional ein anderes Gewerbe oder ein Bordingshaus angegeben.)*

*Bis zum Satzungsbeschluss muss das zu realisierende Vorhaben im Durchführungsvertrag auch hinsichtlich der gewerblichen Nutzung konkret festgelegt sein.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Gemäß der Festsetzung 0 des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Ermächtigungsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Das Baukonzept sieht die Errichtung von ca. 260 Wohnungen unterschiedlicher Größen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen vor. Zusätzlich zur Wohnnutzung werden in den Gebäuden Schwankhalle (Baufeld C) und Sudhaus (Baufeld G) jeweils in den Erdgeschoßbereichen nichtstörende gewerbliche Einrichtungen eingeordnet, die die Attraktivität des Areals durch ihre Angebote erhöhen sollen. Dafür sind insgesamt ca. 360 m<sup>2</sup> Nutzfläche geplant. Die Konkretisierung hinsichtlich der Art der gewerblichen Nutzung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags bis zum Satzungsbeschluss.

### Punkt 7

*In dem auf S. 7 der Begründung enthaltenen Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist die Abgrenzungslinie des dargestellten Besonderen Wohngebietes zu ergänzen, die im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist (vgl. hierzu auch unsere Stellungnahme zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans vom 25.11.2019, Anlage 2).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Punkt 1.4.2 ein Übersichtsplan der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Abgrenzungsbereichs des Besonderen Wohngebiets WB enthalten.

### Punkt 8

*Die auf dem Braugoldareal befindlichen Kulturdenkmale sind nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Hinsichtlich der beabsichtigten Umbauten und Änderungen des Gebäudebestandes im Vorhabengebiet können die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zur besseren Lesbarkeit der nachrichtlichen Übernahme ergänzend in einer separaten Übersichtsskizze eingetragen werden.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindliche eingetragene Kulturdenkmal "Brauerei" mit seinen einzelnen Bestandteilen wurde nach § 9 Abs. BauGB nachrichtlich übernommen. Auf die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen dazugehörigen Bestandteile Schillerstraße 7 (Wohnhaus) und Schillerstraße 9 (Verwaltungsgebäude) wurde im Teil D unter Punkt 2 – Denkmalschutz hingewiesen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.11.2019	

### Stellungnahme

*Gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" (Vorentwurf) bestehen seitens der deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden.*

*Im angegebenen Plangebiet befinden sich keine Grundstücke und Anlagen der Deutschen Bahn und ihrer Konzernunternehmen.*

*Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.*

*Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.*

*Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).*

### Abwägung

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

### Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i. d. R. überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es in erster Linie, dafür Sorge zu tragen, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind. Wo die Grenze der Zumutbarkeit liegt hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in innerstädtischen Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dies gilt insbesondere auch für das Heranrücken einer schützenswerten Nutzung an eine lärmintensive Bestandsnutzung. Eine solche Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen die Pegelüberschreitungen zu vermeiden.

Für den Schallschutz im Städtebau stellt die DIN 18005 den aktuellen Stand hinsichtlich der Beurteilung einwirkender Geräuschimmissionen dar. Danach sollen bereits am Rande von Wohnbauflächen die Werte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen lediglich als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Lärmimmissionen und stellen keine definitiven Grenzwerte dar. Die Einhaltung der DIN-Werte ist wünschenswert, im Rahmen der Abwägung kann jedoch von diesen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden, sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die einzelnen Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden in der Untersuchung zum Schallschutz untersucht und mit den Orientierungswerten verglichen.

Aufgrund der hohen vorhandenen Verkehrsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten (siehe schalltechnisches Gutachten Tabelle 11, Bild 9 und 10). Dies betrifft insbesondere die straßenbezogenen Fassaden des Gebäudes im Baufeld J an der Schillerstraße (Überschreitungen tags bis 15 dB(A), nachts bis 16 dB(A). Beim Baufeld I treten an der der Schillerstraße zugewandten Nordfassade des Gebäudes Überschreitungen von 6-7 dB(A) tags und nachts auf. Im Baufeld A wurden im Bereich der Semmelweisstraße geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 1 dB(A) nachts und in der Robert-Koch-Straße von tags 2 dB(A) und nachts 3 dB(A) ermittelt.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden für eine erweiterte Abwägung des Belangs Schallschutz auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Wohngebiete: tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)  
Mischgebiete: tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)

Den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV weist das BVerwG eine Indizwirkung zu: Werden bei einer Wohnbebauung die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete eingehalten, ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Mit einem Beurteilungspegel von tags max. 70 dB(A) und nachts max. 61 dB(A) werden an der straßenseitigen Fassade des Baukörpers J die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete deutlich überschritten, so dass zwingend ein architektonischer Selbstschutz eingeplant werden muss.

Bei allen anderen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten.

Im vorliegenden Planfall scheidet die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen aus städtebaulichen Gründen aus. Lärmschutzwände oder -wälle würden zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen und stünden der Qualität des Wohnumfeldes entgegen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden zur Konfliktbewältigung folgende Maßnahmen empfohlen und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den Durchführungsvertrag aufgenommen:

1. Gebäudehöhen und Bauweise (Riegelbebauung als Lärmschutz): Entlang der Schillerstraße, Semmelweisstraße und Robert-Koch-Straße wurde eine geschlossene Bebauung mit zwingenden Gebäudehöhen als "Lärmschutzbebauung" festgesetzt, um den aktiven Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude zu gewährleisten.
2. Grundrissorientierung: An der straßenseitigen Nordwestfassade des Baufeldes J sind keine schutzbedürftigen Räume anzuordnen (alternativ sind nichtöffnbare Fenster bzw. Loggien mit Festverglasung, Schalldämmung inklusive Lüftung mind. 10dB möglich)
3. Festsetzung von Bau-Schalldämm-Maßen  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2016-07 für die Außenbauteile bestimmter Fassadenabschnitte
4. Lüftungseinrichtungen: In den Baufeldern I und J müssen Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern in bestimmten Fassadenabschnitten mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen versehen werden (Nordwest- und Südwestfassade Baufeld I und Nordost-, Nordwest und teilweise Südostfassade Baufeld J).
5. Bauliche Maßnahmen zum Schutz von Balkonen und Loggien: Offene Außenwohnbereiche sind an Fassaden mit dem Lärmpegelbereich IV und V (Nordost-/Nordwestfassade Baufeld J) nicht zulässig.

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung beim Baufeld J kann sichergestellt werden, dass sich entlang der Nordost- bzw. Nordwestfassade keine schutzbedürftigen Räume befinden. Die Planungen sehen hier eine Erschließungskern, einen geschlossenen Laubengang bzw. Loggien mit Festverglasung vor. Alle schutzbedürftigen Räume befinden sich auf der straßen- und demnach immissionsabgewandten Seite des Gebäudes.

Hinsichtlich der Grundrissgestaltung der lärmbeeinträchtigten Gebäude der Baufelder A und I ist festzustellen, dass durch die gewählte Form eines für den Mietwohnungsbau klassischen 3- und 4- Spänners nur ca. die Hälfte der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite eingeordnet werden können. Die jeweiligen Grundrisse können auf schützenswerte Räume in Richtung der Robert-Koch-Straße, Semmelweisstraße und Schillerstraße nicht verzichten. Die Organisation von 3- und 4- Spännern ermöglicht außerdem die Realisierung des angestrebten Wohnungsmix', da gerade z.B. zweiseitig orientierte 2-Raum-Wohnungen äußerst unwirtschaftlich erschlossen werden können. Grundrisslösungen welche lediglich nichtschutzbedürftige Räume zur Straßenseite vorsehen und so Ansichten erzeugen, welche dem gewünschten Stadtbild nicht gerecht werden können, wurden vermieden, denn erst die Orientierung von Räumen mit Aufenthaltsfunktion gibt der Straßenseite das städtebaulich gewünschte Bild. Da es sich bei den zur Straße orientierten Räumen nahezu ausschließlich um Schlafräume handelt, bei denen sich die Nutzung üblicherweise auf das Innere der Räume beschränkt, kann unter Bewahrung der Belüftbarkeit der Räume und der Umsetzung weiterer passiver Schallschutzmaßnahmen von gesunden Wohnverhältnissen trotz der Ausrichtung zur lärmzugewandten Seite ausgegangen werden. Die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zu den lärmzugewandten Seiten resultiert auch aus dem Wunsch, Wohnräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und der Verbindung mit Außenwohnbereichen in Richtung des ruhigen

Hofbereiches zu ermöglichen. Auch die Möglichkeit von oft nachgefragten offenen Wohnküchen in Richtung Hof bleibt so gewahrt.

Andere Hausformen, z.B. Reihenhäuser, Laubenganghäuser oder Zweispänner, die günstigere Ausgangsbedingungen für eine optimierte Grundrissorientierung ermöglichen wurden, scheiden aus nachfolgenden Gründen aus:

Reihenhäuser wurden aus Sicht der Stadtplanung und von Seiten des Verfahrensträgers als nicht akzeptabel eingestuft. Gründe dafür waren aus städtischer Sicht die zu erwartenden Garagen und parkenden Autos in Richtung Straße sowie aus Investorensicht die fehlende Nachfrage von Mietern an Reihenhäusern. Eine Bebauung durch Laubenganghäuser schied aus gestalterischen Gründen aus. Eine 2- Spänner-Lösung ist aus wirtschaftlicher Sicht des Vorhabenträgers im Hinblick auf die angestrebte Vermietung nicht umzusetzen.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen werden als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar erachtet. Für die Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte sprechen insbesondere bodenrechtlich relevante Aspekte. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und insbesondere die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. Weiterhin besteht das Interesse der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen, um Abwanderungen der Bevölkerung in das Umland zu verhindern. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung, die entstandene Gewerbebrache wiederzubeleben und den Stadtgrundriss an dieser Stelle wieder zu vervollständigen, bestehen Alternativlösungen nicht.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen ist ein Zurücktreten von der geforderten planerischen Vorsorge durch räumliche Trennung gerechtfertigt.

Im Ergebnis der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird schlussendlich festgestellt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Rechtsverletzung nicht vorliegt, und damit auch ein Abweichen von den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 gerechtfertigt ist.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.11.2019	

### Stellungnahme

*Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig.*

*Der Begründung zum Vorhaben kann entnommen werden, dass die Erschließung für den Kraftverkehr über vorhandene Zu-/Abfahrten, insbesondere auch über die Schillerstraße erfolgen soll. Im Verkehrsraum der Schillerstraße wird eine Schienenbahn nach der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab) vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung betrieben.*

*Die derzeitige Bauart des Bahnkörpers in der Schillerstraße kann nicht zweifelsfrei als straßenbündiger Bahnkörper identifiziert werden, zumal der Gleisbereich durch Bordsteine von der Straßenfahrbahn abgegrenzt ist. Wir empfehlen daher die Art des Bahnkörpers gemäß BOStrab §16 Abs. 4 feststellen zu lassen.*

*Ziele dieser Untersuchung sollen Ableitungen/Feststellungen sein,*

- *ob die Straßenbahn am Straßenverkehr im Sinn des § 55 Abs. 1 der BOStrab teilnimmt oder nicht am Straßenverkehr teilnimmt im Sinn des § 55 Abs. 3 BOStrab,*
- *ob der ggf. besondere Bahnkörper durch den Kraftverkehr mit allen Arten der Inanspruchnahme mitbenutzt werden darf (z. B. mögliche Abbiegespuren im Gleisbereich, ausweichen oder Schleppkurven auf die Schillerstraße einbiegender Fahrspuren in/aus dem Quartier usw.),*
- *zur Festlegung der Signalisierung der Straßenbahn (Fahrsignale), wenn die Verkehrssteuerung der Einmündungen mit Lichtsignalanlagen erfolgen soll. Insofern sind Fahrsignale Betriebsanlagen der Straßenbahn, weil sie dem Betrieb der Straßenbahn dienen.*

*Weil aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkannt werden kann, inwiefern Betriebsanlagen der Straßenbahn neu gebaut oder geändert werden sollen und Bebauungspläne, sofern Betriebsanlagen für Straßenbahnen darin ausgewiesen sind, die Planfeststellung ersetzen, (vgl. §28 des Personenbeförderungsgesetzes) fordern wir daher vorsorglich die Vorlage von Bauunterlagen nach den Vorgaben der BOStrab § 60 wenn Betriebsanlagen der Straßenbahn neu gebaut oder verändert werden sollen (vgl. BOStrab §§ 1 und 60).*

*Unsererseits stimmen wir dem Entwurf des "Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Erfurt, LOV658 'Wohnbebauung Braugoldareal" (Vorentwurf) unter Berücksichtigung genannter Aspekte, zu.*

#### **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 dieser Bauleitplanung. Der Gleiskörper der Schienenbahn in der Schillerstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplangebiet wird über drei Grundstückszufahrten an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Zufahrt an der Schillerstraße erfolgt dabei die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz. Aufgrund der in der Schillerstraße vorhandenen Straßenbahntrasse ist ein Befahren des Areals nur in Fahrtrichtung Osten (Rechts-rein-Rechts-raus-Prinzip) möglich. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt dabei –wie bisher- ausschließlich auf der Fahrspur in Richtung Osten. Die Gleisanlage der Schienenbahn hat demnach eine Trennwirkung. Eine Inanspruchnahme des Bahnkörpers für eventuelle Abbiegespuren im Gleisbereich, Ausweichen o. ä. ist nicht erforderlich.

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.11.2019	

### **Stellungnahme**

*Dem vorgelegten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehemalige Braugoldareal in Erfurt stehen keine denkmalfachlichen Belange im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege entgegen.*

*Diese Einschätzung wird mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die Notwendigkeit von denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen für alle relevanten Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmalen bzw. zugehörigen Sachteilen verbunden. Dies gilt insbesondere für etwaige vorgezogene Maßnahmen vor Abschluss des Planverfahrens und schließt Sachteile ein, für die eine hinreichende Bestandsdokumentation noch vorzulegen ist (Kellerbereiche).*

*Redaktionell ist die graphische Darstellung des Denkmalbestandes nordwestlich (außerhalb) des Plangebietes, (als „Villa“ bzw. „Verwaltungsgebäude“ bezeichnet) zu prüfen (Unterschiede im Umfang/Fläche zwischen Skizze S. 10 und Plandarstellung).*

### **Abwägung**

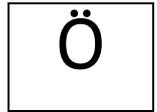
**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wurde im Teil D – Hinweise unter Punkt 2 hingewiesen, sowie in der Begründung unter Punkt 6 - Hinweise zum Planvollzug entsprechend erläutert.

Der sich außerhalb des Plangebiets befindliche Denkmalbestand wurde in der graphischen Darstellung (Begründung, Punkt 1.4.4. – Belange des Denkmalschutzes) ergänzt.

## 2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von		
mit Schreiben vom	28.11.2019	

## Stellungnahme

### Punkt 1

*Es ist zu begrüßen, dass das mittlerweile zu einer Industriebrache verfallende Gelände der ehemaligen Braugoldbrauerei von einem Gewerbegebiet in ein aufgelockertes Wohngebiet umgewidmet und entsprechend umgestaltet werden soll. Die Umwidmung bietet die einmalige Gelegenheit, unter Beachtung des Denkmalschutzes, die bestehende Bebauung im Gründerzeitviertel zu ergänzen und die „Bausünde“ des nicht denkmalgeschützten oder ästhetisch ansprechenden Sudhauses in einem Wohngebiet zumindest auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Dieses Bauwerk ist aus gutem Grund nicht in den denkmalgeschützten Teil der ehemaligen Brauereigebäude aufgenommen worden. Das Gebäude ist zum Erhalt des Betriebes der Brauerei in den sechziger Jahren ausschließlich aus betrieblichen Gründen errichtet worden und fügte sich seinerzeit baulich schon nicht in die Umgebung oder die schützenswerten Betriebsgebäude, die nun teilweise abgerissen werden sollen, ein.*

*Das vorgelegte Konzept einer fast vollständigen Neubebauung unter nur teilweisem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und möglicherweise noch einer Ausweitung des neuen Sudhauses ist aus folgenden Gründen mit den baurechtlichen Zielen einer Bauleitplanung und den Festlegungen der vorgegebenen Planungszielen nicht vereinbar:*

#### *Planungsziele:*

- *Schaffung von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung)*
- *Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen*
- *Teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz*

*Das Wohnviertel Löbervorstadt und hier insbesondere auch die an das Vorhaben angrenzenden Straßen bestehen fast vollständig aus gründerzeitlich angelegten Häusern bzw. Straßenfassaden in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit Ziegeldächern und überwiegend aufgelockelter Blockrandbebauung bzw. geöffneter Bauweise. Die Dächer sind häufig mit Gauben oder anderen stilbildenden Elementen versehen. Demgegenüber sieht die Vorhabenplanung einen modernen Baustil mit Flachdach vor, der zudem ein neues sechsgeschossiges Bauwerk (so im Bauabschnitt A) in der südlichen straßenseitigen Bebauung beinhaltet. Die als „beeindruckende städtebauliche Präsenz“ bezeichnete erdrückende Dominanz des sog. Sudhauses gegenüber den angrenzenden Gebäuden soll offensichtlich abgemildert werden durch ein „stufenförmig“ bzw. terrassenförmig zwischen Sudhaus und weiterer geschlossener Bebauung neu errichtetes sechsgeschossige Gebäude entlang der Robert-Koch-Straße. Dies verstärkt nicht nur den nicht in das Wohnviertel passenden Hochhauscharakter des Sudhauses, sondern*

*führt zur Schaffung einer neuen dimensional überproportionierten Baustruktur, die keine der im gründerzeitlichen Viertel sonst üblichen stilbildenden Elemente aufweist.*

*Der „edle Feinputz“ dieser Neubaureihenbebauung verstärkt die Disharmonie zwischen bestehenden Jugendstilareal, Ziegelsteingebäude der Brauerei und der neomodischen geschlossenen und durchgehenden Bebauung und drängt schützenswerte Elemente in den Hintergrund.*

*Bezeichnenderweise sieht keiner der veröffentlichten Preisträgerentwürfe eine derart dominante und geschlossene Abriegelung des Braugoldareals zur Robert-Koch-Straße vor! Dort werden teilweise aufgelockerte Gebäude mit 3-4 Vollgeschossen, die den Blick auf die dahinterliegenden Baudenkmäler nicht versperrern, vorgeschlagen. Den städtebaulichen Missstand des Sudhauses mit einem weiteren alle anderen Gebäude südlich der Robert-Koch-Straße überragenden Geschosses mit 6 Vollgeschossen noch zu verstärken, ist mit den Planungszielen unter keinen Gesichtspunkten vereinbar.*

*Die Umgestaltung des nicht unter Denkmalschutz stehenden Sudhauses in ein modernes Wohnhochhaus stellt bereits keine Lösung dar, die städtebaulich vertretbar ist und die die Interessen bzw. Rechte der Nachbarn berücksichtigt. Im Rahmen einer Neubaugenehmigung für einen Neubau in dieser Wohngegend wäre ein solches Vorhaben nicht genehmigungsfähig und auch niemandem vermittelbar. Nichts anderes kann aber dann gelten, wenn im Rahmen eines Teilbebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erstmals die rechtlichen Voraussetzungen der Nutzung als Wohnraum geschaffen werden.*

*Bei den weiteren Bauplanungen sind daher verbindliche Maximalhöhen festzulegen, die alle Gebäude, insbesondere die der Randbebauung in Anpassung an die bestehenden Wohnhäuser einzuhalten haben. Die derzeitigen angedachten Bauhöhen werden zudem teilweise aus den Bestandsbauten abgeleitet, die ohnehin abgerissen und durch moderne Neubauten ersetzt werden. Bei Neubauten ist auf die Einpassung in die umliegende Wohnbebauung abzustellen, um den Charakter des Gründerzeitviertels nicht zu schädigen.*

*Die wie vorgesehene Bebauung entspricht insoweit weder den Zielen des Denkmalschutzes noch einer verträglichen Bebauung in der Löbervorstadt.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Das Plangebiet befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Es handelt sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich derzeit als eine hochversiegelte ehemalige Gewerbebrache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessenen, standortverträglichen Nutzung zuzuführen.

Bei dem Areal der Brauerei handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal, welches aus verschiedenen Gebäuden besteht. Ein Großteil dieser geschützten Bausubstanz wird in das Konzept integriert (Gärhaus, Schwankhalle, Maschinenhaus, unterirdische Kelleranlagen).

In städtebaulicher Hinsicht ist die Gründerzeit geprägt durch großmaßstäbliche kompakte Baustrukturen. Typisch ist eine drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung (i.d.R. Miethäuser) oder Villenquartiere für das Bürgertum. Die unmittelbare Umgebung des geplanten

Vorhabens ist durch einen aufgelösten Blockrand in der Robert-Koch-Straße (mit 3- bis 4-geschossigen Gebäuden) sowie einem geschlossenen Blockrand in der Schillerstraße, Semmelweisstraße und der Straße am Stadtpark (mit i.d.R. 4-geschossigen Gebäuden) gekennzeichnet.

Planerischer Wille ist es nicht, mit diesem Vorhaben die Gründerzeit zu kopieren bzw. zu rekonstruieren, sondern vielmehr ein Wohnensemble zu errichten, welches sich in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formsprache ablesbar ist. Damit sollen bewusst neue architektonisch-gestalterische Akzente gesetzt werden, die gleichzeitig mit den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden der Brauerei korrespondieren.

So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Die prägenden Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung werden mit der geplanten Blockrandbebauung eingehalten, so dass ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge gewährleistet ist. Die Sicherung der geplanten Gebäudehöhen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung von zwingenden und maximalen Gebäudehöhen.

An der Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße erfolgt mit der Schließung des Blockrandes durch eine viergeschossige Bebauung die Reparatur des dort derzeit diffusen und ungeordneten Stadtgrundrisses. Geöffnet wird der Blockrand lediglich im Bereich des Sudhauses in der Robert-Koch-Straße. Der dort eingeordnete Platz stellt den Eingang von Süden in das Quartier dar. Die räumliche Fassung des Platzes erfolgt durch das Sudhaus, das denkmalgeschützte Gärhaus und den 6-geschossigen Gebäudeteil des neuen Blockrandes. Die Erhöhung der Randbebauung an dieser Stelle ist städtebaulich gewollt. Erst mit dieser entsteht ein Gebäudeensemble, welches einen angemessenen Auftakt in das Quartier darstellt und gleichzeitig die vorhandenen Gebäude entsprechend würdigt.

Das städtebauliche Konzept beruht vom Prinzip darauf Bestehendes zu bewahren, aufzugreifen und weiter zu bauen. Neben der baulich-räumlichen Konzeption spiegelt sich das auch in der Materialwahl wider. Die straßenbegleitende Bebauung schreibt die gründerzeitliche Stadtanlage fort. Dabei wird hinsichtlich der Materialität die an das Plangebiet angrenzende Putzfassadenstruktur fortgeführt und durch untergeordnete Klinkerelemente –in Analogie zu den denkmalgeschützten Brauereigebäuden- ergänzt. Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, dass zum einen die Klinkerbauten im Inneren des Quartiers kontrastierend wirken sollen, um der industriellen Historie des Areals Ausdruck zu verleihen und zum anderen die neuen Fassaden korrespondierend zu den vorhandenen Gebäuden ausgebildet werden. So wird ein gestalterisch in sich stimmiges, einheitliches Gestaltungsprinzip des gesamten Plangebietes gewährleistet.

Städtebauliche oder architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden nicht gesehen.

#### Sudhaus

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebiets beurteilt sich vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Es galt somit das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung. Das 8-geschossige Sudhaus an der Robert-Koch-Straße genießt Bestandsschutz.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genügt im Hinblick auf die Verwirklichung des Gesamtvorhabens nicht.

Die städtebauliche Planung sieht u. a. den Erhalt und die Umnutzung des Sudhauses in ein Wohngebäude vor. Der Standort ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt ein im Bestand vorhandenes Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die angestrebte Wohnnutzung im Rahmen der bestehenden Kubatur planungsrechtlich gesichert werden. Eine Reduzierung der bestandsgeschützten Baumasse widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen für das Quartier. Gewichtige städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des bestandsgeschützten Gebäudes rechtfertigen, oder architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden nicht gesehen.

## Punkt 2

*Planungsziel:*

- *Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung*

*Bereits jetzt handelt es sich um ein Wohngebiet, in welchem viele Anwohner über keine Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück verfügen. Die Parksituation wird zunehmend verschärft durch Einpendler, die die Zentrums- und bahnhofsnahe Lage nutzen, um kostenlose Parkflächen in Anspruch nehmen zu können. Diese Situation wird sich voraussichtlich noch verschlechtern, wenn die Zufahrt in die Innenstadt im Rahmen des Projekts „Begegnungszone“ weiter eingeschränkt wird.*

*Im früheren Planungskonzept wurde ein Verkehrskonzept angekündigt. Ob dieses erstellt wurde ist nicht bekannt. Bekannt ist aber bereits die sehr problematische Parksituation tagsüber durch Einpendler und abends durch Anwohner. Ohne ein vorher erstelltes nachvollziehbares und den Anwohnern zur Beteiligung gegebenes Verkehrskonzept, wie dieses Problem gelöst werden soll, ist eine Festlegung auf eine bestimmte Quote Stellplatz/Wohneinheit nicht seriös. Die derzeit vorgeschlagene Quote von 1 Stellplatz pro Wohnung (früheres Konzept noch von 1,2 bzw. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit!!!) wird hier zu einer unvertretbaren Verdichtung führen. In der Regel ist mit mehr als einem PKW pro Wohneinheit zu rechnen, zudem ist auch der Besucherverkehr zu berücksichtigen. Ob für die gastronomische Nutzung des Untergeschosses im Sudhaus und für den geplanten Nahversorger ein Parkkonzept besteht, kann den Unterlagen ebenso nicht entnommen werden.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

An der Umsetzung der Begegnungszone im Bereich der Altstadt wird seit 2012 gearbeitet. Derzeit fehlt noch die offizielle Beschilderung. Generell darf jeder in das Gebiet einfahren. Als unnötiger Verkehr wurde der Parksuchverkehr definiert, daher dürfen innerhalb der Begegnungszone nur noch Bewohner kostenfrei parken. Ein Großteil der Innenstadt war bereits be-

wirtschaftet, so dass die Umbeschilderungen kaum Auswirkungen auf die Gebiete im Umring der Innenstadt haben. Dies wurde mittels einer sehr umfangreichen Parkraumuntersuchung analysiert.

Zur Minimierung der Belastung des Quartiers durch den ruhenden Verkehr, zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebiets sowie in Anbetracht der hervorragenden ÖPNV-Erschließung des Grundstücks und der sehr guten fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum wurde die Herstellung von Stellplätzen auf 1 Stellplatz je Wohneinheit begrenzt. Die somit indirekt indizierte Stellplatzbeschränkung ist planerisch gewollt und auch gerechtfertigt. Der erforderliche Stellplatznachweis für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist auf Grundlage der Thüringer Bauordnung zu ermitteln. Dieser Bedarf wird ebenfalls in einer Tiefgarage abgedeckt, da oberirdische Stellplätze innerhalb des Vorhabengebiets nicht der Planungsintensität entsprechen.

Bestandteil der Planungen ist auch eine Neuordnung der öffentlichen Stellplätze in der Robert-Koch-Straße. Hier sind 8 öffentliche Stellplätze vor dem Sudhaus geplant. Ergänzend werden dort 2 Carsharing-Plätze eingeordnet.

Die Belange des ruhenden Verkehrs sind demnach dem innerstädtischen Standort entsprechend angemessen berücksichtigt.

### Punkt 3

#### *Fazit:*

*Im Ergebnis ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Bebauung des Braugoldareals sich, soweit nicht der Erhalt des denkmalgeschützten Industrie-Ensembles im Vordergrund steht, nach Art und Maß der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Dies gilt umso mehr, als wie bereits ausgeführt die Wohngegend ein Gründerzeitviertel darstellt, welches sich nicht dazu eignet, einen weiteren Baustil mit fünf, sechs- oder neugeschossigen dominierenden Bauwerken zu ergänzen bzw. zu erhalten.*

*Erfurt zeichnet seine Altstadt mit vielen Kirchen und Kirchtürmen und das darum liegende Gründerzeitviertel aus. Das Stadtbild prägen viele bautechnische Kostbarkeiten, leider aber auch einige zu korrigierende Bausünden wie das Sudhaus. Hohe und moderne prägende Bauwerke mögen derzeit ihren architektonischen und insbesondere wirtschaftlichen Reiz haben, aber nur an geeigneten Standorten. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ vorgeschlagene Bauweise ist somit nicht im Sinne einer positiven Entwicklung des Bildes der Stadt Erfurt und der Löbervorstadt. Eine Diskussion hierüber erst nach Umsetzung der derzeitigen Planungen wäre bedauerlich, Fehlentscheidungen wären nicht mehr zu korrigieren und blieben Erfurt dauerhaft erhalten.*

*Die in der Robert-Koch-Straße vorgesehene geschlossene terrassenförmige sechs- bis viergeschossige Bauweise riegelt das neue Quartier nicht nur ab, sondern dominiert die Jugendstilbauwerke und die denkmalgeschützten Ziegelsteinbauten. Dieser optischen Abschirmung folgt möglicherweise - wie in den Wohnquartieren in der Straße „Am Stadtpark“ geschehen - das Verschließen der Zugänge in das Wohnquartier durch die Eigentümer. Denkmalgeschützte Gebäude sind dann weder von außen sichtbar noch fußläufig erreichbar. Alles würde hinter „Edelputzfassaden“ verschwinden, die historischen Klinkerbauten und Jugendstilfassaden ohnehin nicht „kontrastieren“, sondern in den vorgeschlagenen Dimensionen dominieren. Sowohl das Konzept aus dem Jahr 2014 auch als die in 2018 vorgelegten Konzepte sehen eine aufgelockerte Bauweise teilweise mit angepassten Klinkerfassaden vor, das „Siegerkonzept“*

*zwar eine geschlossenen Bebauung, die aber drei- und viergeschossige Gebäuderiegel im Süden nicht überschreiten und sich den Planungszielen anpassen. Warum davon nunmehr abgewichen wird, ist nicht aus den Unterlagen ableitbar.*

*Das aktuelle Planungsvorhaben drängt den Eindruck auf, dass wirtschaftliche Gesichtspunkte auch gegenüber den anderen vorgelegten Konzepten den Ausschlag gegeben haben. Die Wirkung des Sudhauses auf diesen gewachsenen Stadtteil lässt sich leicht durch einen Blick vom Hopfenberg (Waldcasino) oder aus Richtung Daberstadt (Holbeinstraße) aus wahrnehmen. Hier nicht nur das Sudhaus nicht zu verkleinern, sondern dieses noch durch ein weiteres sechsgeschossige Gebäude im Bauabschnitt A einzupassen, lässt sich unter keinem Gesichtspunkt außer einer verdichteten und rentablen Bauweise rechtfertigen und verändert den Charakter der gewachsenen angrenzenden Wohnbebauung in einem nicht vertretbaren Ausmaß!*

*Ich bitte diese Erwägungen in die weiteren Beratungen mit einzubeziehen und im Interesse der Stadt Erfurt und seiner Bewohner eine dem Umfeld angepasste Bebauung des Braugoldareals planerisch vorzugeben.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Siehe hierzu Punkt 1 dieser Stellungnahme.

Ergänzend dazu folgende Ausführungen:

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Areal der ehemaligen Brauerei ca. 260 neue Wohnungen, sowie das Wohnen ergänzende gewerbliche Nutzungen zu errichten. Leitgedanke der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer eigenen Identität und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum unter Berücksichtigung bzw. Integration des denkmalgeschützten Brauereibestandes.

Um dem Vorhaben aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Areals im Spannungsfeld zwischen der vorhandenen gründerzeitlichen Wohnbebauung und dem denkmalgeschützten Brauereibestand in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht gerecht zu werden, wurde zur Findung eines städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugenden Baukonzeptes ein Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt. Der Empfehlung des qualifizierten Preisgerichts folgend, entschied sich der Vorhabenträger, den mit dem 1. Preis prämierten Wettbewerbsbeitrag umzusetzen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung der Baustruktur vor. Straßenbegleitend wird das Quartier durch eine Blockrandbebauung gerahmt und so der Bruch im Stadtraum geheilt. Im Inneren entsteht eine schützende Fassung für Solitärbauten im Zentrum. Diese denkmalgeschützten Brauereigebäude bilden Bezüge für drei neue Gebäude, die das Ensemble ergänzen.

Bestandteil der Planung ist auch eine öffentlich nutzbare Durchwegung des Quartiers. Hierfür sind Wegebeziehungen von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße und der Semmelweisstraße zur Straße Am Stadtpark vorgesehen. Beide werden barrierefrei gestaltet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Sied-

lungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Er dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich.

### **3      Stellungnahmen im Einzelnen ohne Abwägung**