

Bebauungsplan ALT607

"Kleine Ackerhofsgasse"

Entwurf

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
11.04.2012

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 20.06.2011.

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 Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	02.08.11	10.08.11	X			
B2	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	21.07.11	26.07.11			X	
B3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.07.11	01.08.11			X	
B4	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Strom/FW) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.07.11 07.07.11 21.07.11	28.07.11			X	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.07.11 13.07.11	28.07.11			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.07.11	28.07.11			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.07.11 10.11.11	25.07.11 10.11.11			X	
B8	E.ON Thüringer Energie AG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	14.07.11	08.08.11			X	
B9	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	26.07.11 23.03.12	29.07.11 -			z.T.	z.T.
B10	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	20.07.11	25.07.11		X		

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
B11	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Ludwig-Erhard-Ring 8 99099 Erfurt	28.06.11	30.06.11	X			
B12	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	25.07.11	26.07.11		X		
B13	Thüringer Kultusministerium Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	keine Äußerung					
B14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 28 99510 Apolda	26.04.11	29.04.11		X		
B15	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	01.09.11	07.09.11			X	
B16	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B17	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	24.08.11	29.08.11		X		
B19	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B20	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B21	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

N

Die Beteiligung nach § 45 ThürNatG sowie die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.06.2011.

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	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	26.07.11	26.07.11		X		
N2	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	14.07.11	15.07.11		X		
N3	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	02.08.11	02.08.11		X		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N6	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

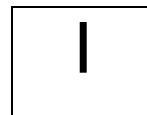
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 04.07.2011 bis 05.08.2011 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		25.07.11	26.07.11			z.T.	z.T.
Ö2		08.07.11	11.07.11			X	
Ö3		22.07.11	26.07.11			X	
Ö4		28.07.11	01.08.11			z.T.	z.T.
Ö5		01.08.11	04.08.11			z.T.	z.T.
Ö6		29.07.11	03.08.11			z.T.	z.T.
Ö7		04.08.11	05.08.11			z.T.	z.T.
Ö8		02.08.11	05.08.11			z.T.	z.T.
Ö9		03.08.11	05.08.11			z.T.	z.T.
Ö10		04.08.11	05.08.11			X	
Ö11		04.08.11	05.08.11			z.T.	z.T.
Ö12		04.08.11	05.08.11			z.T.	z.T.
Ö13		03.08.11	08.08.11			X	
Ö14		05.08.11	08.08.11			z.T.	z.T.
Ö15		21.08.11	23.08.11			z.T.	z.T.
Ö16		12.07.11	-			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 20.06.2011.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	23.06.11	28.06.11		X		
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	23.06.11	29.06.11			X	
I3	Umwelt- und Naturschutzamt	09.03.11	14.03.11			z.T.	z.T.
I4	Tiefbau- und Verkehrsamt	21.03.11	21.03.11			X	
I5	Bauamt	22.03.11	22.03.11			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 99423 Weimar, Weimarplatz 4	
mit Schreiben vom	02.08.2011	

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange stehen o.g. Bauleitplanung nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesbergamt 07545 Gera, Puschkinplatz 7	
mit Schreiben vom	21.07.2011	

Punkt 1

Bergbauliche Belange sind im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht betroffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Zur Information verweisen wir auf die Lage des Bebauungsplanes im Erlaubnisfeld der Erlaubnis "Zentrales Thüringer Becken" zur Aufsuchung von Erdwärme der JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH. Die Rechtsträgerin hat keine Feldarbeiten im Rahmen der Aufsuchung geplant.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von bergbaulichen Aktivitäten (Feldarbeiten und Bohrungen etc.) zur Aufsuchung von Erdwärme betroffen. Damit ergeben sich diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Planung.

Die Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme wurde der JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH bis Ende Februar 2012 erteilt. Danach erlischt nach Aussage des Thüringer Bergamtes, Frau Färber, die Erlaubnis. Damit sind perspektivisch keine bergbaulichen Belange betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar 99423 Weimar, Humboldtstraße 11	
mit Schreiben vom	27.07.2011	

Punkt 1

In diesem hochrangigen archäologischen Relevanzgebiet ist das gesamte Baufeld vor Beginn der Bauarbeiten archäologisch zu untersuchen.

Abwägung:

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

Begründung:

Der Hinweis wurde auf die Planzeichnung sowie in die Begründung unter den Punkt "Hinweise" übernommen.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Strom, FW) 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	06.07.2011 07.07.2011 21.07.2011	

Punkt 1

Informationen zum Leitungsbestand.

Hinweise zum Arbeiten im öffentlichen Bauraum sowie zu den Abstimmungserfordernissen bei der Bauausführung.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Punkt 2

Kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen im geplanten Baubereich vorhanden.

Abwägung:

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

Begründung:

Da eine betriebsfertige Fernwärmeleitung am Plangebiet nicht anliegt stehen die Straßenzüge innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht auf der Liste der fernwärmeanschlusspflichtigen Grundstücke. Damit kann das Plangebiet "Kleine Ackerhofsgasse" nicht technisch und wirtschaftlich sinnvoll mit Fernwärme erschlossen werden. Mit Verweis auf § 4 Abs.1 der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 7.Juni 2005 wird unter diesen Voraussetzungen der Anschluss an die Fernwärme versagt und die Grundstückseigentümer werden auf die Verwendung anderer Energieträger verwiesen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Plangebiet mit flüssigen und/oder festen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen von einer Nutzung ausgeschlossen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).

Ein Hinweis darauf erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 5.2.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Gas) 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	11.07.2011 13-07.2011	

Punkt 1

Keine Einwände

Keine eigenen Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz im Vorhabenbereich.

Das Territorium ist gastechnisch erschlossen. Der Anschluss des Objektes an das öffentliche Gasnetz ist möglich.

Ggf. ist im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Befreiung vom Anschlusszwang gemäß Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt zu stellen.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Da eine betriebsfertige Fernwärmeleitung am Plangebiet nicht anliegt stehen die Straßenzüge innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht auf der Liste der fernwärmeanschlusspflichtigen Grundstücke. Damit kann das Plangebiet "Kleine Ackerhofsgasse" nicht technisch und wirtschaftlich sinnvoll mit Fernwärme erschlossen werden. Mit Verweis auf § 4 Abs.1 der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 7.Juni 2005 wird unter diesen Voraussetzungen der Anschluss an die Fernwärme versagt und die Grundstückseigentümer werden auf die Verwendung anderer Energieträger verwiesen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Plangebiet mit flüssigen und/oder festen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen von einer Nutzung ausgeschlossen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).

Punkt 2

Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m (lichte Weite) zu Gasleitungen zu gewährleisten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Festsetzungen zu konkreten Baumstandorten wurden im Bebauungsplan nicht getroffen. Einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung stehen damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Punkt 3

Informationen zum Leitungsbestand Gas.

Hinweise zum Arbeiten im öffentlichen Bauraum sowie zu den Abstimmungserfordernissen bei der Bauausführung.

Abwägung:

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

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	13.07.2011	

Punkt 1

Grundsätzliche Zustimmung.

Eine wasserversorgungstechnische Erschließung kann über die angrenzenden Straßen erfolgen. Der Anschlusspunkt für die neuen Baugrundstücke im Blockinnenbereich ist in der Kleinen Ackerhofsgasse. An die in der Andreasstraße verlaufende Trinkwasserleitung WT 400 GGG erfolgt keine Herstellung von Trinkwasseranschlussleitungen.

Zwischen Investor und Versorgungsunternehmen ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Die Anschlussbedingungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 5.2. beschrieben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	13.07.2011 08.11.2011 (Vorort-Termin) 10.11.2011	

Stellungnahme vom 13.07.2011

Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für die Abfallsammelfahrzeuge Wendemöglichkeiten bestehen.

Der Weg zwischen Standplatz und Entsorgungsfahrzeug darf 10 m nicht überschreiten und muss frei von Hindernissen und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant.

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

(siehe Abwägung Punkt 6)

Punkt 2: eingesetzte Fahrzeugtechnik

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen.

Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant.

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

(siehe Abwägung Punkt 6)

Punkt 3: Aktuelles Projekt ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse"/ Holsystem

Können die Rahmenbedingungen gemäß §10 Abfallwirtschaftssatzung nicht sichergestellt werden, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in eine der angrenzenden öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung ohne Vorgartenbereiche bzw. der Lage der Grundstücke im Blockinnenbereich ist die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der Standplätze auf den Grundstücken im Quartier nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfWS auf den vorhandenen Gehwegen der angrenzenden Straßen (Webergasse, Andreasstraße, Kleine Ackerhofsgasse und Glockengasse) bereitgestellt.

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

(siehe Abwägung Punkt 6)

Punkt 4: Aktuelles Projekt ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse"/ Bringesystem

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringesystem.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze für Glasverpackungen und Altpapier. Neue Standplätze für Depotcontainer sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich und nicht geplant.

Punkt 5: Aktuelles Projekt ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse"/ Bauphase

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Vorort-Begehung am 08.11.2011 und Stellungnahme vom 10.11.2011

Punkt 6:

Die Kleine Ackerhofsgasse ist, unter den aktuell gegebenen Bedingungen (Parkordnung, Halte- und Parkverbot), durch Dreiachsmüllfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26t bis Höhe Kleine Ackerhofsgasse 5 befahrbar.

Durch die Stadtwirtschaft Erfurt werden der Hausmüll-, LVP-, PPK- sowie Biotonnen vor den jeweiligen Hauseingängen geleert.

Die Leerung der Abfallbehälter der laut Bebauungsplan ALT 607 "Kleine Ackerhofsgasse" neuen Wohnbebauung, erfolgt, wie im Lageplan markiert, gegenüber Kleine Ackerhofsgasse 5 im öffentlichen Verkehrsraum.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt bzgl. der Zugänglichkeit der Standplätze und Länge der Transportwege können innerhalb des Geltungsbereichs nicht sichergestellt werden.

Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung ohne Vorgartenbereiche bzw. der Lage der Grundstücke im Blockinnenbereich ist die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der Standplätze auf den Grundstücken im Quartier nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfWS auf den Gehwegen der angrenzenden Straßen (Webergasse, Andreasstraße, Kleine Ackerhofsgasse und Glockengasse) bereitgestellt. Dies betrifft auch die neue Wohnbebauung im Blockinnenbereich.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwirtschaft vom 10.11.2011 sowie der Vorort-Abstimmung mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH, Herrn Ruhmann am 08.11.2011 ist die Kleine Ackerhofsgasse unter den gegenwärtigen Gegebenheiten durch Dreiachsmüllfahrzeuge bis auf Höhe Kleine Ackerhofsgasse 5 befahrbar. Durch die Stadtwirtschaft Erfurt werden die Abfallbehälter dort gegenwärtig vor den jeweiligen Hauseingängen geleert.

Die Leerung der Abfallbehälter der neuen Wohnbebauung im Blockinnenbereich kann ebenfalls über die Kleine Ackerhofsgasse erfolgen. Dazu sind die Abfallbehälter ebenfalls am Rand des öffentlichen Verkehrsraumes zur Übergabe (siehe Lageskizze) bereitzustellen. Die Platzverhältnisse sind nach örtlicher Einschätzung ausreichend.

Nach Leerung sind die Behälter schnellstmöglich auf die jeweiligen grundstücksbezogenen Standplätze zurückzustellen.

Der ordnungsgemäßen und altstadtüblichen Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	E.ON Thüringer Energie AG 99087 Erfurt, Schwerborner Straße 30	
mit Schreiben vom	14.07.2011	

Punkt 1

Keine Einwände.

Keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringen Energienetze GmbH im Plangebiet.

Beteiligung der anderen Netzbetreiber im Plangebiet

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die SWE GmbH wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt 99084 Erfurt, Petersberg Haus 12	
mit Schreiben vom	26.07.2011 23.03.2012 (Aktenvermerk)	

Stellungnahme vom 26.07.2011

Punkt 1

Die Bebauung muss sich in den Charakter des Quartiers einfügen. Die Anforderungen an die Stellung der baulichen Anlagen, das Maß der Bebauung sowie die Form der Bebauung im WA 4 erfüllen diese Anforderung nicht. Das WA 4 wird abgelehnt.

Stellung der baulichen Anlagen

*Eine **Reihenhausbebauung** sollte geplant werden. Diese erfordert keine Ausnahmeregelung und sie entspricht dem Charakter des Quartiers.*

Maß der baulichen Nutzung

Bei dem geringen Abstand der Gebäude sind zwei Geschosse schon sehr viel (Verhältnis Wandhöhe zu den Abständen)

Form der Bebauung

*Zur Charakteristik des Quartiers gehört das **Satteldach (I+D)***

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie lässt hinsichtlich der formulierten Bedenken zur Bauweise, Baudichte und Dachform im Blockinnenbereich keine hinreichend begründete Rechtsgrundlage erkennen.

Zur Klärung der Problematik und deren Rechtsfolgen wurde deshalb am 23.03.2012 ein Gespräch mit dem Landeskonservator geführt. Im Ergebnis des Gesprächs wurde die ablehnende Haltung der Denkmalfachbehörde zum Planungskonzept wie folgt relativiert.

Nach Auffassung der Denkmalfachbehörde gibt es in Anbetracht der Quartierscharakteristik für den Blockinnenbereich der Kleinen Ackerhofsgasse geeignetere Baustrukturen (u.a. geschlossene Blockstruktur mit geneigten Dächern), die sich grundsätzlich besser in das Wesen und Erscheinungsbild der Erfurter Altstadt einfügen würden.

Aufgrund der großflächigen Beräumung der Fläche sowie des bisherigen Verwaltungshandelns der Behörde im Quartier, können jedoch der strukturell andersartigen Neubebauung im Sinne der vorgesehenen Planung keine denkmalrechtlichen Hinderungsgründe entgegen gehalten werden. Dies wird untermauert durch das Urteil des Thüringer OVG vom 10.07.2009 (1N428/08), welches sich u.a. auf die Feststellung stützt, dass der Blockinnenbereich nicht als

bebauter Bereich im Sinne §17 Abs. 3 BauNVO angesehen werden kann und ihm damit eine strukturelle Sonderrolle zukommt.

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie stellt damit das dem Bebauungsplan-Entwurf ALT607 zugrunde liegende Baukonzept im rechtlichen Sinne nicht in Frage.

Es bestehen damit keine normativen Hinderungsgründe für die Fortführung des bisherigen Planungskonzeptes. Denkmalrechtliche Versagungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Aus städtebaulicher Sicht sind im WA4 unterschiedliche Konzepte einer Bebauung denkbar. Die vorliegende offene Baustruktur wurde im Ergebnis eines intensiven Dialogs von den Anliegern und der Interessengemeinschaft "Andreasviertel" präferiert und in Umsetzung des Bürgerwillens Gegenstand der Festsetzung.

Dem Planungskonzept liegt dabei die Intention zugrunde, dass sich die Neubebauung als "ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode" von der prägenden historischen Bestandsbebauung deutlich abhebt. Durch die Ausbildung von Flachdächern und den Verzicht auf einen weiteren Dachaufbau durch ortsübliche Satteldächer soll die räumliche Wirkung der Innenquartiersbebauung bewusst reduziert werden.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die vorhandene historische Blockrandbebauung ist deutlich dichter und höher. Eine Unverhältnismäßigkeit von Wandhöhe und Gebäudeabständen ist damit bei der Neubebauung nicht erkennbar.

Die mit der Planung verbundenen Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung können als Ausnahmeregelung bzgl. einer andersartigen Neubebauung von Baulücken im Detail gerechtfertigt werden, da der denkmalpflegerische Wert des Umfeldes sowie die Eigenart der Stadtgestalt grundsätzlich gewahrt wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt 99099 Erfurt, Linderbacher Weg 30	
mit Schreiben vom	20.07.2011	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb 99099 Erfurt, Ludwig-Erhard-Ring 8	
mit Schreiben vom	28.06.2011	

Belange nicht betroffen
keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt 99096 Erfurt, Arnstädter Straße 34	
mit Schreiben vom	25.07.2011	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation	
mit Schreiben vom	26.04.2011	

Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster liegt vor.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie	
mit Schreiben vom	01.09.2011	

Punkt 1:

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.

Abwägung:

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

Begründung:

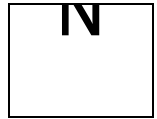
Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Der Hinweis wird auf die Planzeichnung und in die Begründung Punkt 8.3."Hinweise" aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Kreiskirchenamt	
mit Schreiben vom	24.08.2011	

Keine Einwände

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig 07407 Uhlstädt-Kirchhasel, Hohe Straße 204	
mit Schreiben vom	26.07.2011	

keine Einwände

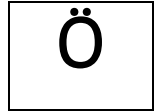
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Kulturbund für Europa e.V. 99084 Erfurt, Johannesstraße 17a	
mit Schreiben vom	14.07.2011	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.	
mit Schreiben vom	02.08.2011	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	25.07.2011	

Punkt 1

Insofern widerspreche ich hiermit ausdrücklich der Einbeziehung der vorgenannten Randbebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT607 in der vorgestellten Form.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Sanierungsziele wurden in der Vergangenheit im planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB auf der Grundlage der Sanierungssatzung "Andreasviertel" vom 30.10.1991 sowie des "Städtebaulichen Rahmenplans Erweiterte Altstadt" vom 11.03.1994, umgesetzt.

Die in der Sanierungssatzung sowie dem Städtebauliche Rahmenplan definierten Sanierungsziele sind weitestgehend global bzw. allgemein formuliert und damit hinsichtlich ihrer Durchsetzung im Rahmen der Erteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen nicht hinreichend konkretisiert. Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss eine Konkretisierung der Planungsziele noch nicht erfolgen. Der Gesetzgeber akzeptiert im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der Beschlussfassung für die Aufstellung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes eine allgemeine Definition der Sanierungsziele. Diese müssen sich jedoch im Laufe des Sanierungsverfahrens verdichten und konkretisieren. Hierbei wird empfohlen, die Sanierungsziele bis zur Entlassung des Gebietes in einem Sanierungsbebauungsplan zu konkretisieren. Dies schafft Planungssicherheit für das Gebiet sowie die Eigentümer und ist bei der erforderlichen Bewertung des Gebietes im Zusammenhang mit der Anwendung des § 152 BauGB sehr hilfreich.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde hat der Stadtrat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT607 für das Gesamtquartier "Kleine Ackerhofsgasse" beschlossen. Der Bebauungsplan ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Fortschreibung der Sanierungsziele und Konkretisierung dieser durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu Art und Maß der baulichen Nutzung als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
2. Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Besonderen Städtebaurecht zur Fortführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Behebung bzw. Vermeidung städtebaulicher Missstände.
Auch wenn die meisten Grundstücke im Quartier bereits saniert wurden und in Nutzung gegangen sind, ist als Grundlage für perspektivische Umnutzungen oder "Zweit- und Drittsanierungen" die Konkretisierung der Sanierungs- und Planungsziele erforderlich.
3. Erweiterung der derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten, insbesondere bzgl. der Zulässigkeit von rückwärtigen Anbauten, unter Berücksichtigung nachbarschützender Aspekte.

Mit der konkreten Sicherung von Nebenanlagen und Anbauten werden Festsetzungen getroffen, die den Charakter des Gebietes erhalten und eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit sichern. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke berechenbarer und der Wert der Grundstücke steigt.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Quartier "Kleine Ackerhofsgasse" über einen Bebauungsplan zu regeln.

Einer Herausnahme der Blockrandbebauung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.

Punkt 2

Es gibt in der Glockenquergasse Nr. 11 einen Friseursalon und auch durchaus Anbauten, die zur Erweiterung des Wohnraumes dienen. Insofern ist die an anderer Stelle des Bebauungsplanes festgesetzte Beschränkung von Anbauten nicht als logisch anzusehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde hinsichtlich der Zulässigkeit von rückwärtigen Anbauten geändert. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.5. sind auch im WA1 (Glockengasse, Glockenquergasse) Anbauten als rückwärtige Seitenflügel im festgesetzten Umfang zulässig.

Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen das Wohnen insgesamt schützen und qualitativ verbessern sowie die vorhandene städtebauliche Raumstruktur aufnehmen. Der Zulässigkeitsrahmen für diese Anbauten (Höhe, Breite, Tiefe) entspricht hinsichtlich der Bautiefe im Wesentlichen den bereits vorhandenen Anbauten. Die auf ein Geschoss und die halbe Gebäudebreite beschränkte Kubatur hat nachbarschützenden Charakter und dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (Belichtungsverhältnisse und Aufenthaltsqualität der wohnnahen Frei- bzw. Hofbereiche).

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanentwurfs werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende o.g. öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleibt dabei gewahrt.

Punkt 3

Dachgeschosse über 2/3 der Grundfläche sind als Vollgeschosse anzusehen. Dies muss der Bebauungsplan widerspiegeln.

Für die Häuser Glockengasse 42 und 43 liegt eine ordnungsgemäße Genehmigung für den heute vorhandenen Dachausbau vor.

Ich beantrage deshalb, die Beschreibung und Pläne den Tatsachen anzupassen (siehe Bilder Glockengasse 42-44).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde hinsichtlich der Geschossigkeit der rückwärtigen Anbauten in der Glockengasse 42-44 an den rechtskräftig errichteten Bestand angepasst. Damit wird der Zielstellung einer bestandsorientierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Vollgeschosse Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit des Ausbaus der vorhandenen Dachgeschosse zu Vollgeschossen ist im Bebauungsplan-Entwurf nicht ausgeschlossen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.8. kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse durch den Ausbau bestehender Dächer ausnahmsweise überschritten werden. Damit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT 607 der Zulässigkeit des vorhandenen Dachausbaus Glockengasse 42 und 43 (3. Vollgeschoss) nicht entgegen.

Punkt 4

Inbesondere lege ich Wert darauf, dass eine familienfreundliche Erweiterungsmöglichkeit des Dachgeschosses im Haus Glockengasse 42 aufbauend auf dem vorhandenen inzwischen auch genehmigten zweigeschossigen Bestand durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

Insofern widerspreche ich der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise für den dargestellten Bereich und der festgesetzten eingeschossigen Bauweise des auf dem Grundstück Glockengasse 42 liegenden Anbaus.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Zulässigkeit des Ausbaus der vorhandenen Dachgeschosse zu Vollgeschossen ist im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.8. kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse durch den Ausbau bestehender Dächer ausnahmsweise überschritten werden. Damit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ALT 607 der Zulässigkeit des vorhandenen Dachausbaus Glockengasse 42 und 43 (3. Vollgeschoss) nicht entgegen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für den Anbau Glockengasse 42 wurde auf 2 Vollgeschosse geändert und damit an den rechtmäßig errichteten Bestand angepasst. Der gewünschten Erweiterung des rückwärtigen Anbaus auf 3 Geschosse wird nicht gefolgt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände. Die bauliche Erweiterung der derzeitigen Bestandsgebäude im Eckbereich Glockengasse 42/ Glockengasse 41 schafft neue Missstände in Form der Veränderung und Überformung der prägenden städtebaulichen Strukturen und kann damit zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse, insbesondere zur Verhinderung von Verschattungen und Belichtungsproblemen, nicht eingeräumt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	08.07.2011	

Punkt 1: Begründung Punkt 1.4.3

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Andreasviertel" (EFM002). Diese förmliche Festlegung wurde nicht aufgehoben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Punkt 1.4.3. in der Begründung wurde diesbezüglich präzisiert.

Punkt 2: Begründung Punkt 2.5.

Das erwähnte Wohnhaus befindet sich z.T. im Umbau zum Gemeindezentrum mit integrierter Pfarrerswohnung..

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Punkt 2.5. in der Begründung wurde diesbezüglich präzisiert.

Punkt 3

Die im Plan angebotene Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen erscheint mit der in der Planzeichnung angebotenen Fläche nicht realisierbar. Die Garage mit 18 Stellplätzen hat die Fläche bereits vollständig ausgereizt. Eine Erweiterung auf der gleichen Fläche um 12 Stellplätze scheint technisch nicht machbar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Erweiterung der Tiefgarage auf 30 Stellplätze ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.6. ausnahmsweise außerhalb der Fläche für die Tiefgarage im gesamten WA4 zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen flächenmäßig realisierbar.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse"	
mit Schreiben vom	22.07.2011	

Punkt 1

Baufeld für Haus 84/2 ist zu nah zu den Grundstücken Webergasse 4/6/7/8 (unzumutbare Einhausung der sehr kleinen Grundstücke Webergasse 6 und 7, ...). Warum ist hier Grenzbebauung in unmittelbarer Nähe zu den Nachbarn möglich, während im hinteren Teil angrenzend an WA 1 und WA 4a keine Grenzbebauung zugelassen wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Baufeld B2 für das Haus 84/2 wurde unter Berücksichtigung der baurechtlich geforderten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken "gedreht", so dass hier keine Grenzbebauung mehr möglich und geplant ist. Damit werden die Grenzabstände auf dem Grundstück 84/2 zu den Nachbargrundstücken Webergasse 4/6/7/8 eingehalten.

Punkt 2

Die geplante L-förmige Tiefgarage gefährdet durch unmittelbare Nähe die Nachbargrundstücke.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Fläche für die Tiefgarage (Grundstücksunterbauung) hat einen Abstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken von 0,60 m. Damit ist ein ausreichender Abstand vorgesehen, um mit entsprechenden technischen Vorkehrungen bei der Bauausführung Eingriffe in die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Einem weiteren Abrücken von den Grundstücksgrenzen im Bedarfsfall stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes darüber hinaus nicht entgegen. Weiterhin darf die Höhe der Tiefgaragenüberdeckung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1. die Geländehöhe der direkt angrenzenden Grundstücke nicht überschreiten. Mit diesen Maßnahmen wird den nachbarlichen Belangen Rechnung in ausreichendem Maße getragen.

Gegebenenfalls erforderliche Vereinbarungen mit den Nachbarn zur Errichtung der Tiefgarage sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes privatrechtlich zu regeln.

Punkt 3

Wo ist die Entlüftung der Tiefgarage?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind lediglich Tiefgaragen mit einer Größe von maximal 30 Stellplätzen zulässig. Nach den Begriffsbestimmungen der Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO) handelt es sich dabei um sogenannte Mittelgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche von 300 bis max. 1000 m² Nutzfläche). In geschlossenen Mittelgaragen müssen nach § 15 Abs.4 der ThürGarVO die Abluftanlagen so bemessen sein, dass der Kohlenmonoxid (CO)-Halbstundenmittelwert unter Berücksichtigung der regelmäßig zu erwartenden Verkehrsspitzen nicht mehr als 100 ppm beträgt.

Diese Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die Abluftanlage in Garagen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr mindestens 6 m³, bei anderen Garagen mindestens 12 m³ Abluft in der Stunde je m² Garagennutzfläche abführen kann. Angesichts dieser Vorgaben liegt der Abluftstrom deutlich unterhalb von 100 ppm CO und damit unterhalb der nach Nr. 5.2.4 der TA Luft genannten zulässigen Massenkonzentration für CO im Abluftstrom. Auf Grund der v.g. Luftwechselraten trifft dies ebenfalls auf die sonstigen Luftschadstoffe zu.

Die ThürGarVO enthält keine weitergehenden Anforderungen an die Ableitung der Abluftströme. Auch ohne gesonderte Vorkehrungen (Abstandsregelungen u.a.) dürften bei der Ableitung der Abluft eine ausreichende Verdünnung und ein ungestörter Abtransport der Luftschadstoffe mit der freien Luftströmung sichergestellt sein.

Zur Sicherstellung dieser Bedingungen wird im Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzung ergänzt (siehe textlicher Festsetzung Nr. 9.1.8. neu).

"Die Abluft ist so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird. Die Austrittsöffnung ist vertikal anzuordnen und muss unter Berücksichtigung der Höhe der Vegetationsschicht entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6.1. die Oberkante des Geländes um mindestens 40 cm überragen."

Die Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die Ableitbedingungen für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe nach § 19 der 1.BImSchV. Durch eine derartige Festsetzung wird gewährleistet, dass auch bei partikelförmige Abluftbestandteilen (Dieselruß u.a.) ein Abtransport mit der freien Luftströmung erfolgt.

Punkt 4

Wie und wo sind die Versorgungswege (Personenausstieg aus der Tiefgarage, Müllentsorgung, Anlieferung etc.) geplant? Außer Lärmgutachten kein infrastrukturelles Konzept für spätere Wohnbarkeit durch hinzukommende Haushalte.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Unter dem Punkt 5 der Begründung wird das Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungskonzept dargelegt.

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung der Fläche für die Tiefgarage mit Ihrer Zufahrt in der Webergasse, die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes im Blockinnenbereich sowie die Regelungen zur Zulässigkeit der Tiefgaragenein- und -ausgänge.

Damit liegt ein infrastrukturelles Konzept für die gesicherte Erschließung der Neubebauung vor.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	28.07.2011	

Punkt 1

Der rückwärtige Treppenanbau dient der zusätzlichen Geschosserschließung und wurde im Rahmen der Sanierung 1996/1997 ergänzt in der Tiefe des angrenzenden Gebäudes Webergasse 7.

Der Rücksprung der Baugrenze auf Höhe der Baugrenze Webergasse 5 wird abgelehnt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die rückwärtige Baugrenze Webergasse 6 wurde an den rechtskräftigen Bestand (einschließlich Treppenanbau) angepasst.

Punkt 2

Der "Rucksack" Webergasse 5 ist im Gesamtkontext stringenter rückwärtiger Baugrenzen ohne neue Vorsprünge eine nicht nachvollziehbare Zutat. Ungleichbehandlung der Grundstücke.

Die Variante Autoaufzug ist schlüssig in der Anlagentechnik und gewährleistet für das Grundstück 4 (entgegen Variante Rampe) die gewohnte Qualität und keine Grenzbebauung..

Die Terrasse auf dem "Rucksack" widerspricht dem Punkt 3.6., der im WA 3 Balkone in einem festgesetzten Maß erlaubt. Es wäre fahrlässig auf der Rampenzufahrt Terrassen zuzulassen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde wie folgt geändert:

- Textliche Festsetzung Nr. 9.1.1: Die Tiefgaragenzufahrt ist als Autoaufzug auszubilden.
- Textliche Festsetzung Nr. 12.1.: Dachterrassen sind ausgeschlossen

Damit wird den Anregungen im Sinne der Gleichbehandlung (Ausschluss von Dachterrassen) sowie dem Schutz des Grundstücks Webergasse 4 (Verzicht auf Rampenausbildung zur Tiefgarage) gefolgt.

Dem Hinweis, den Tiefgarageaufzug in das Vordergebäude Webergasse 5 zu integrieren, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen.

Die Realisierbarkeit einer solchen Lösung wurde im Rahmen der Abwägung und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und derzeitigem Vorhabenträger geprüft. Ein Verzicht auf den Anbau ist jedoch aus bautechnischen und finanziellen Gründen nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Keller ist die dafür erforderliche Unterfangung zum Nachbargebäude Weberdasse 4 nur mit einem sehr hohem finanziellen Aufwand zu realisieren, der das Neubauvorhaben nach Aussage des Vorhabenträgers absolut unwirtschaftlich und nicht mehr vermarktbar macht.

Unter der Maßgabe, dass seitliche rückwärtige Anbauten ohnehin im gesamten Blockrandbereich zulässig sind, sowie in Anbetracht der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann auf die rückwärtige Tiefgarageneinfahrt nicht verzichtet werden. Die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück Webergasse 4 werden jedoch durch folgende Festsetzungen minimiert:

1. Bezug nehmend auf die Zielstellung, Einblicke in schutzwürdige wohnnahe Grünbereiche zu vermeiden, werden Dachterrassen im gesamten Quartier grundsätzlich ausgeschlossen (neue textliche Festsetzung Nr. 12.1). Dies betrifft auch die Tiefgarageneinfahrt Webergasse 5.
2. Die Tiefgaragenzufahrt ist zwingend als allseitig geschlossener Autoaufzug (keine Rampe) auszubilden. Weiterhin gelten die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zur Ausbildung der Tiefgarage einschließlich Zufahrt.

Der rückwärtige Tiefgaragenaufzug entspricht als "rückwärtiger Seitenflügel" den Zulässigkeitsvoraussetzungen für die gesamte Blockrandbebauung. Eine Ungleichbehandlung liegt damit nicht vor.

Punkt 3

Als unzumutbar wird das südöstliche Baufeld bewertet, da es bei einer 100%igen Überbauung zu einer unnötigen Verdichtung in diesem Bereich kommt, geht man weiterhin von dem Erhalt des "Rucksackbaus" aus.

Ich empfehle nachdrücklich, das Baufeld im beiderseitigen Interesse zu drehen und von der Grundstücksgrenze Webergasse 6 abzurücken.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das südöstliche Baufeld B2 wurde unter Berücksichtigung der baurechtlich geforderten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken "gedreht", so dass hier keine Grenzbebauung mehr möglich und geplant ist. Damit werden die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken Webergasse 4/6/7/8 eingehalten und die Verdichtung in diesem Bereich durch heranrückende Bebauung minimiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	01.08.2011	

Punkt 1

Die Baugrenze im bisherigen Innenhof entspricht nicht der Baugenehmigung vom September 2010, wir bitten um entsprechende Korrektur.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Baugrenze wurde entsprechend angepasst und korrigiert.

Punkt 2

Die vor der Andreaskirche und der Andreasstraße 14 dargestellte bestehende Aufteilung der Verkehrsflächen sollte entfallen, da der Radweg und die Parkplätze bei der derzeit in Planung befindlichen Umgestaltung der Andreasstraße verändert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche hat keinen Festsetzungscharakter. Um Missverständnisse zu vermeiden wurde die Plangrundlage dahingehend präzisiert.

Punkt 3

Die im Anschluss an den Gemeindesaal dargestellte Geländevertiefung ist eine Folge des Gebäudeabrisses. Damit es nicht ein Fall für den Ausnahmetatbestand "Aufschüttungen" (Begründung S. 20) wird, sollte diese Darstellung entfallen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die dargestellte Geländevertiefung hat keinen Festsetzungscharakter, sondern ist Teil der Kartengrundlage (Bestandsdarstellung) des Bebauungsplanes. Ein Entfallen der Darstellung würde bzgl. der textlichen Festsetzung Nr. 2.7. zu keinem anderen Rechtsstatus bzgl. des Ausnahmetatbestandes führen, da sich diese Festsetzung unabhängig der Plandarstellung auf das in der Wirklichkeit tatsächlich vorhandene Geländeniveau bezieht.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.7. ist aus nachbarschützenden und ortsgestalterischen Gründen grundsätzlich erforderlich. Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine jeweils standortkon-

krete Einzelfallentscheidung. Dies gilt auch für das Grundstück im Anschluss an den Gemein-
desaal.

Einzelne vom allgemeinen Geländeniveau abweichende Geländevertiefungen können dabei
in Anbetracht der Planungsschärfe eines Bebauungsplanes nicht gesondert betrachtet wer-
den.

Punkt 4

*Die in der Begründung beschriebene Schließung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
mit mannshohen Mauern bezieht sich wohl auf den Erhalt der bestehenden Mauer in der We-
bergasse, da an der Kleinen Ackerhofsgasse das Grundstück der Andreasmairie keine nicht
überbaubare Fläche enthält.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 12.2. (neu 13.2) dient der Zielstellung, die Blockrandbereiche
entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Baulücken) räumlich zu schließen und damit das
Prinzip der geschlossenen Raumkanten und Baufluchten zu wahren.

Im Quartier "Kleine Ackerhofsgasse" bezieht sich diese Festsetzung nicht nur auf das Grund-
stück der Andreasmairie, sondern sowohl auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
an die Webergasse (Kirchengrundstück) als auch auf die, die an die Kleinen Ackerhofsgasse
(WA 4) grenzen.

Punkt 5

*Das Thema Müllentsorgung und Übergabeplatz erscheint noch nicht vollkommen geklärt, wir
bitten um konkrete, durchführbare Angaben für die Übergabeplätze.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Modalitäten der Müllentsorgung wurden mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt und
sind in Punkt 5 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Punkt 6

*Für die auf S. 33 der Begründung beschriebene Neuordnung benötigen wir eine konkrete An-
gabe der Fläche und des vorgesehenen Wertausgleiches für die Grundstücke der Andreasstra-
ße.*

Abwägung:

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

Begründung:

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

Punkt 7

Da eine funktionsfähige Tiefgarage nur erreicht werden kann, wenn die Flurstücke 84/1 und 84/2 zusammengelegt werden, bitten wir um eine Erläuterung, wie dies sichergestellt wird.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Parzellengrenzen und Grundstücksgrößen getroffen. Die Grundstücksregelungen und Parzellierungen der Neubaugrundstücke obliegen dem derzeitigen Eigentümer im Rahmen der Grundstücksvermarktung und -bebauung. Gleiches gilt für die Grundstücke der späteren Tiefgarage.

Punkt 8

Bei der Tiefgarage ist sicherzustellen, dass die maßgeblichen Lärmwerte insbesondere in der Nacht eingehalten werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Wohnhäusern planungsrechtlich gewährleistet. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Punkt 9

Welche Nutzung ist mit der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Zwischennutzung gemeint (S. 21 der Begründung)?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Eine Zwischennutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Begründung wird diesbezüglich präzisiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	29.07.2011	

Punkt 1

Indem Gebäude, die ursprünglich nicht zu Wohnzwecken errichtet worden sind, zu Eigentumswohnungen umgebaut werden, wird die beabsichtigte Verdichtung zu Wohnzwecken nicht nur im WA 4 verwirklicht, sondern auch auf den benachbarten Flurstücken. Dieser objektive Umstand wird in der Begründung zum Bebauungsplan nicht ausreichend gewürdigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Bei der Umnutzung der Hintergebäude Andreasstraße 7 und 8 sowie des Luhnschen Hofes zu Wohnzwecken handelt es sich im Gegensatz zur Neubebauung im WA 4 im Wesentlichen um eine Bestandssicherung.

Beides, sowohl die Nachnutzung der Bestandsgebäude als auch die Neubebauung im Blockinnenbereich, entspricht den allgemeinen Planungszielen des Bebauungsplans, die in der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 1.6. dargestellt sind.

Punkt 2

Es ist bedauerlich, dass die Ansätze nicht weiter verfolgt worden sind, nämlich die geschlossene Bebauung der Kleinen Ackerhofsgasse fortzusetzen. Dieses hätte dem Quartier wesentlich besser zu Gesicht gestanden als die nunmehr favorisierte Lösung mit bewussten Fremdkörpern im Quartiersinneren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Ein zwingendes städtebauliches Erfordernis sowie normative Gründe für die Fortsetzung der geschlossenen Bebauung der Kleinen Ackerhofsgasse bestehen nicht.

Durch den Abriss der ursprünglichen Bausubstanz im Blockinnenbereich "Kleine Ackerhofsgasse" sind die prägenden Baustrukturen in diesem Bereich nicht mehr vorhanden. Die geräumte Fläche gibt damit Raum für "Neues" im Sinne einer "zeitgemäßen Fortentwicklung" der historischen Baustrukturen.

Mit dem Bebauungsplan ALT607 soll das neue Bebauungskonzept als "ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode" gesichert werden. Durch die offene Bauweise und den Verzicht auf einen weiteren Dachaufbau durch ortsübliche Satteldächer soll sich die Neubebauung

vom historischen Bestand abheben und die räumliche Wirkung der Innenquartiersbebauung bewusst reduziert werden.

In Verbindung mit dem Erhalt der vorhandenen geschlossenen Blockrandstrukturen führt die festgesetzte offene Bauweise im Quartiersinnenbereich zu keiner Beeinträchtigung des gestalterischen und denkmalpflegerischen Wertes der Erfurter Altstadt.

Ebenfalls werden dadurch keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Wohnqualitäten im Blockinnenbereich hervorgerufen. Im Gegenteil: Durch die offene "körnige" Bebauung werden Durchblicke und Durchgrünungen ermöglicht und geschlossene Baufronten vermieden.

Im Rahmen der Planungshoheit und des Planungsermessens der Gemeinde hat der Stadtrat das o.g. Bebauungskonzept beschlossen.

Punkt 3

Es besteht eine objektive Ungleichbehandlung, da der Abstand der Neubebauung zu unserem haus mit 5,50m festgelegt worden ist, auf der Ostseite ein Abstand von 9 m zur Grundstücksgrenze. Ich schlage daher vor, die Mindestabstände zwischen den Grundstücksgrenzen zur Kleinen Ackerhofsgasse einerseits und zur Glockenquergasse andererseits auf je 8 m zu vereinheitlichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Eine unverhältnismäßige Betroffenheit des Grundstücks Kleine Ackerhofsgasse 5 durch die Neubebauung, insbesondere durch das Baufeld B 7 ist nicht zu erwarten. Das Wohnhaus Kleine Ackerhofsgasse 5 steht auf der Grundstücksgrenze zum östlichen Baugrundstück (Baufeld B7) und hat dort eine Brandwand. Damit ist das Wohnhaus Kleine Ackerhofsgasse 5, anders als bei der Bestandsbebauung in der Glockenquergasse, gegenüber der benachbarten Neubebauung durch diese Brandwand geschützt (keine Fenster, keine Einsehbarkeit, Lärmschutz).

Die Bebauung in der Glockenquergasse ist mit ihren südwestlichen Fensterfronten und Gartenseiten direkt zum Blockinnenbereich/ Neubebauung ausgerichtet. Die Neubebauung wird damit auf einer Strecke von ca. 40m direkt entlang dieser Südwestfassaden errichtet. Ein größerer Abstand zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung ist deshalb in diesem Bereich angemessen, um Verschattungen und Beeinträchtigungen durch direkte "Einblicke" zu verhindern und die Intimsphäre im Gebäudeinneren zu schützen.

Bei dem Gebäude Kleine Ackerhofsgasse 5 ist aufgrund der Brandwand sowie der nordöstlichen Lage der Neubebauung nicht mit Verschattungen und Einsichtnahmen zu rechnen. Dies betrifft sowohl das Wohngebäude als auch den Freiraum.

Weiterhin besteht das Ziel des Bebauungsplanes darin, die Freiflächen und Grünbereiche in möglichst größeren zusammenhängenden Flächen zu sichern. Das Planungskonzept im Blockinnenbereich sieht deshalb eine bauliche Verdichtung in Richtung Andreasstraße/ Kleine Ackerhofsgasse vor, um zusammenhängende Grünbereiche im Kontext der bereits vorhandenen tieferen Hausgärten in der Glockenquergasse zu sichern. Diese räumliche "Zonierung" orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen im Quartiersinneren. Durch die Hofbe-

bauung der Ackerhöfe in der Andreasstraße und die sich bereits in das Quartiersinnere erstreckende Bebauung der Kleinen Ackerhofsgasse ist hier bereits eine bauliche Verdichtung mit wenig Grün- und Freibereichen vorhanden. Die Neubebauung knüpft deshalb in ihrer Lage im Quartier an diese Situation an.

Punkt 4

Des Weiteren wären viele Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan zu kritisieren, vor allem in den Fällen, wo der angeprangerte städtebauliche Missstand erst nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung eingetreten ist, zum Teil auch mit behördlicher Genehmigung oder Duldung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis ist zu allgemein, um konkrete Kritikpunkte an der Begründung ableiten zu können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Begründung orientieren sich am rechtmäßig errichteten baulichen Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine rückwirkende planungsrechtliche Einflussnahme auf zuvor erteilte Bau- bzw. Sanierungsgenehmigungen ist durch den Bebauungsplan nicht möglich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	04.08.2011	

Punkt 1

Die eingehauste Zufahrt ist ein Anbau, der andererseits allen Anwohnern der drei umliegenden Gassen nicht erlaubt bleibt. Das wird zu Einsprüchen führen. Es wäre sinnvoll, eine Lösung derart zu finden und zwingend vorzuschreiben, dass der Fahrzeugaufzug oder die Rampe im Inneren des Hauses Webergasse 5 angelegt wird, damit ein rückwärtiger Anbau überflüssig wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Dem Hinweis, den Tiefgarageaufzug in das Vordergebäude Webergasse 5 zu integrieren, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen.

Die Realisierbarkeit einer solchen Lösung wurde im Rahmen der Abwägung und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und derzeitigem Vorhabenträger geprüft. Ein Verzicht auf den Anbau ist jedoch aus bautechnischen und finanziellen Gründen nicht möglich.

Aufgrund der fehlenden Keller ist die dafür erforderliche Unterfangung zum Nachbargebäude Weberdasse 4 nur mit einem sehr hohem finanziellen Aufwand zu realisieren, der das Neubauvorhaben nach Aussage des Vorhabenträgers absolut unwirtschaftlich und nicht mehr vermarktbar macht.

Unter der Maßgabe, dass seitliche rückwärtige Anbauten nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs, textliche Festsetzung 3.4. (neu) ohnehin im gesamten Blockrandbereich zulässig sind, sowie in Anbetracht der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann auf die rückwärtige Tiefgarageneinfahrt nicht verzichtet werden. Die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück Webergasse 4 werden jedoch durch folgende Festsetzungen minimiert:

1. Bezug nehmend auf die Zielstellung, Einblicke in schutzwürdige wohnnahe Grünbereiche zu vermeiden, werden Dachterrassen im gesamten Quartier grundsätzlich ausgeschlossen (neue textliche Festsetzung Nr. 12.1). Dies betrifft auch die Tiefgarageneinfahrt Webergasse 5.
2. Die Tiefgaragenzufahrt ist zwingend als allseitig geschlossener Autoaufzug (keine Rampe) auszubilden. Weiterhin gelten die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zur Ausbildung der Tiefgarage einschließlich Zufahrt.

Der rückwärtige Tiefgaragenaufzug entspricht als "rückwärtiger Seitenflügel" den Zulässigkeitsvoraussetzungen für die gesamte Blockrandbebauung. Eine Ungleichbehandlung liegt damit nicht vor.

Punkt 2

Dabei ist vermehrt auf die Unterdrückung der Körperschallübertragung zu achten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Zur Verhinderung bzw. Minimierung der Übertragung von Körperschall wurde gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.1.5. verbindlich geregelt, dass die Fundamente der TG-Zufahrt/ Aufzug und den benachbarten Gebäuden durch eine Trennfuge zu trennen sind. Der Nachweis dazu erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Nach Aussagen des Lärmgutachters haben Messungen an ähnlichen bereits errichteten Tiefgaragen gezeigt, dass das Problem "Körperschall" bei einem Autoaufzug im Inneren eines Wohnhauses nur unbefriedigend zu lösen ist. Dies spricht in Verbindung mit o.g. Gründen auch für die Errichtung eines separaten Aufzugsbauwerks.

Punkt 3

Das Entlüftungssystem der TG sollte durch einen an einer Hausfassade angelehnten, aber körperschallgetrennten hohen Entlüftungskamin erfolgen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind lediglich Tiefgaragen mit einer Größe von maximal 30 Stellplätzen zulässig. Nach den Begriffsbestimmungen der Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO) handelt es sich dabei um sogenannte Mittelgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche von 300 bis max. 1000 m² Nutzfläche). In geschlossenen Mittelgaragen müssen nach § 15 Abs.4 der ThürGarVO die Abluftanlagen so bemessen sein, dass der Kohlenmonoxid (CO)-Halbstundenmittelwert unter Berücksichtigung der regelmäßig zu erwartenden Verkehrsspitzen nicht mehr als 100 ppm beträgt.

Diese Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die Abluftanlage in Garagen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr mindestens 6 m³, bei anderen Garagen mindestens 12 m³ Abluft in der Stunde je m² Garagennutzfläche abführen kann. Angesichts dieser Vorgaben liegt der Abluftstrom deutlich unterhalb von 100 ppm CO und damit unterhalb der nach Nr. 5.2.4 der TA Luft genannten zulässigen Massenkonzentration für CO im Abluftstrom. Auf Grund der v.g. Luftwechselraten trifft dies ebenfalls auf die sonstigen Luftschadstoffe zu.

Die ThürGarVO enthält keine weitergehenden Anforderungen an die Ableitung der Abluftströme. Auch ohne gesonderte Vorkehrungen (Abstandsregelungen u.a.) dürften bei der Ableitung der Abluft eine ausreichende Verdünnung und ein ungestörter Abtransport der Luftschadstoffe mit der freien Luftströmung sichergestellt sein.

Zur Sicherstellung dieser Bedingungen wird im Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzung ergänzt (siehe textlicher Festsetzung Nr. 9.1.8. neu).

"Die Abluft ist so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird. Die Austrittsöffnung ist vertikal anzuordnen und muss unter Berücksichtigung der Höhe der Vegetationsschicht entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6.1. die Oberkante des Geländes um mindestens 40 cm überragen."

Die Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die Ableitbedingungen für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe nach § 19 der 1.BImSchV. Durch eine derartige Festsetzung wird gewährleis-

tet, dass auch bei partikelförmige Abluftbestandteilen (Dieselruß u.a.) ein Abtransport mit der freien Luftströmung erfolgt.

Punkt 4

Wenn man die im Gutachten angegebene mögliche Ungenauigkeit von $\pm 2\text{dB(A)}$ dazu rechnet, werden die nachts zulässigen mittleren Pegel von 40dB(A) in der überwiegenden Mehrzahl der Fallbeispiele überschritten. Es ergibt sich damit zwingend, dass die Lage der Tiefgarageineinfahrt im Bebauungsplan dort vorgeschrieben werden muss, wo sich die geringsten Schallimmissionen an den betrachteten Immissionspunkten ergeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß den Empfehlungen des Lärmgutachtens wird im Bebauungsplan die Lage der Tiefgarageineinfahrt hinsichtlich der Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung genau festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.1.1.). Bei Realisierung dieser Abstände sowie den darüber hinaus festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden die richtwerte für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Wohnhäusern eingehalten.

Bezüglich der unterstellten Ungenauigkeiten ist zu bemerken, dass nach Punkt 1.3 der Parkplatzlärmverordnung die Ergebnisse einer Prognose nach Parkplatzlärmstudie in der Regel auf der sicheren Seite liegen, so dass in der Praxis eher geringere Pegel zu erwarten sind.

Punkt 5

Es ist nicht zulässig, die errechneten Spitzenpegel einfach wegzudiskutieren mit der Bemerkung, dass die Notwendigkeit zur Stellplatzbereitstellung das eben erfordere.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Lärmschutzgutachten sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wird die Sach- und Rechtslage zum Thema "Spitzenpegelkriterium" in ausreichendem Maße dargestellt.

Mehrere vorliegende Gerichtsurteile zu dieser Problematik kommen zu dem Ergebnis, dass derartige Spitzenpegel bei wohnnahen Stellplatzanlagen kaum zu vermeiden und unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Lärminderung zu tolerieren sind.

Nach lärmschutzfachlicher Einschätzung wäre bei konsequenter Anwendung des Spitzenpegelkriteriums kaum noch ein innerstädtischer Parkplatz genehmigungsfähig und sämtliche PKW-Stellplätze am Straßenrand unzulässig.

In Anbetracht dieser Tatsache und der Erforderlichkeit weiterer Anwohnerstellplätze in der Erfurter Innenstadt wird die geplante Anwohner-Tiefgarage als mit der festgesetzten Art der Nutzung vereinbar erachtet. Bei dieser Einschätzung wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

1. Entsprechend mehrerer Urteile ist die Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums kein Ausschlusskriterium für die Genehmigungsfähigkeit einer wohnnahen Stellplatzanlage
2. Sämtliche Möglichkeiten zur Lärminderung wurden ausgeschöpft und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

3. Jedes in den engen Gassen vorbeifahrende Fahrzeug verursacht Spitzenpegel in der gleichen Größenordnung und höher. Damit ist eine gewisse Ortsüblichkeit dieser Geräusche bereits gegeben.

Punkt 6

Das Gutachten betrachtet in keinster Weise die in Tiefgaragen mit glattem Boden auftretenden hochfrequenten Quietschgeräusche der Reifen beim Rangieren. Es müssen daher für die Belüftungsöffnungen Vorkehrungen zur Schalldämpfung vorgeschrieben werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Quietschgeräusche von Reifen treten vorwiegend im Rampenbereich bei engen Kurven und hoher Steigung auf. Da im vorliegenden Fall ein Autoaufzug realisiert werden soll und muss, sind derartige Geräusche kaum zu erwarten. Zumal die Tiefgaragenzufahrt und der Autoaufzug vollständig eingehaust wird.

Weiterhin wurden entsprechend den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens Lärmschutzvorkehrungen für Schallleistung der Lüftungseinrichtungen in den Bebauungsplan übernommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.1.4.).

Punkt 7

Für den Frequenzbereich eines Viertaktmotors mit 4 Zylindern sollte die Absorption der Schalldämmmaterialien nahe 1 liegen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es erfolgt diesbezüglich eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 9.1.5., die o.g. Hinweis berücksichtigt.

Punkt 8

Aus dem vorstehenden ergibt sich, dass die bisherigen Bestimmungen zur Tiefgarage ergänzt werden müssen, um noch weitere Geräuschoptimierungen zu erreichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Sinne der oben dargestellten Abwägung zu den Einzelhinweisen erfolgt eine weitere Konkretisierung der Lärmschutzmaßnahmen.

Eine andere Lösung für die Tiefgarageeinfahrt, etwa über die Kleine Ackerhofsgasse, ist wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt nicht zweckmäßig und führt zu keiner nennenswerten Verbesserung der Gesamtlösung.

Punkt 9

Die Verantwortlichen der Stadt haben in der Bürgerversammlung am 12.07.2011 darauf bestanden zu behaupten, dass alle zwingenden Grenzwerte eingehalten werden. Das trifft weder für die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch für das Spitzenpegelkriterium zu.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Nach Einschätzung der Schallimmissionsprognose werden bei Realisierung der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit werden entsprechend den Darstellungen der Stadt in o.g. Bürgerversammlung die entsprechenden Grenzwerte eingehalten. Eine Irreführung liegt damit nicht vor.

Bezüglich des Spitzenpegelkriteriums ist die konkrete Sach- und Rechtslage ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan in ausreichendem Maße dargestellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	02.08.2011	

Punkt 1: Grenzbebauung

Die an unser Grundstück grenzende Tiefgarageneinfahrt ist als Grenzbebauung geplant, dies ist für uns nicht hinnehmbar. Wir erwarten einen Mindestabstand gemäß ThürBO §6 von 3m. Andernfalls müsste eine Baulast eingetragen werden.

Zur Terrasse auf der Einfahrt möchte ich auf Festsetzung 11.1. verweisen.

Im Bebauungsplan wird eindeutig darauf hingewiesen, dass die bestehenden Baufluchten aus stadtstrukturellen Gründen unbedingt einzuhalten sind. Abhilfe bringt hier eine Einfahrt mittels Fahrstuhl. Die Aussage, dass die Kosten für den Investor zu hoch sind ist für uns nicht nachvollziehbar und irrelevant.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Für den Blockrandbereich wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1. eine geschlossene Bauweise, d.h. Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Diese Bauweise gilt sowohl für die vorderen Hauptgebäude als auch für die rückwärtigen seitlichen Anbauten und entspricht den vorhandenen Baustrukturen, auch in der Webergasse 4. Seitliche Grenzabstände sind damit weder zulässig noch strukturell ableitbar.

Die Vorgaben des § 6 ThürBO zu den erforderlichen Abstandsflächen treffen nicht für Grenzbebauungen zu. Gemäß Abs. 1 Satz 3 heißt es: "Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an die Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf."

Da die planungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes eine Grenzbebauung vorsehen entfallen die Abstandsflächen und damit auch das Erfordernis für die Eintragung von Baulasten.

Der rückwärtige Anbau in der Webergasse 5 (Tiefgarageaufzug) entspricht in Lage, Tiefe und Höhe der typischen Raumstruktur im Quartier. Weiterhin werden entsprechend zahlreicher Einwände der Anwohner gegen den Ausschluss weiterer rückwärtiger Anbauten die Zulässigkeitsvoraussetzungen für rückwärtige Seitenflügel grundsätzlich geändert. Diese sind gemäß der neuen textlichen Festsetzung Nr. 3.4. in bestimmtem Umfang nunmehr auch in der Glockegasse und Glockenquergasse zulässig. Damit werden gemäß den allgemeinen Planungszielen die bestehenden rückwärtigen Baufluchten eingehalten, jedoch gewisse bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Wohnflächenangebots gegeben. Aufgrund der schmalen Grundstücke sowie aus gebietsstrukturellen Gründen dürfen diese Anbauten ebenfalls ohne Grenzabstand errichtet werden.

Der rückwärtige Anbau in der Webergasse 5 (Tiefgarageaufzug) ist damit kein a-typischer Fall und entspricht den Grundzügen des Bebauungsplanes. Von einer Ungleichbehandlung oder einer im Vergleich zu den Quartiersstrukturen unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Webergasse 4 kann hier nicht ausgegangen werden.

Der rückwärtige Anbau ist nur eingeschossig zulässig und befindet sich auf der Nordostseite des Grundstücks Webergasse 4. Die Verschattung des westlichen Nachbargrundstücks ist damit geringfügig und vertretbar.

Dem Hinweis, den Tiefgarageaufzug in das Vordergebäude Webergasse 5 zu integrieren, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen. Die Realisierbarkeit einer solchen Lösung wurde im Rahmen der Abwägung und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und derzeitigem Vorhabenträger geprüft. Ein Verzicht auf das Aufzugsbauwerk ist aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Keller ist die dafür erforderliche Unterfangung zum Nachbargebäude Webergasse 4 nur mit einem sehr hohem finanziellen Aufwand zu realisieren, der das Neubauvorhaben nach Aussage des Vorhabenträgers absolut unwirtschaftlich und nicht mehr vermarktbar macht. Unter der Maßgabe, dass seitliche rückwärtige Anbauten ohnehin im gesamten Blockrandbereich zulässig wären, sowie in Anbetracht der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann auf die rückwärtige Tiefgarageneinfahrt nicht verzichtet werden. Die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück Webergasse 4 werden jedoch durch folgende Festsetzungen minimiert:

1. Bezug nehmend auf die Zielstellung, Einblicke in schutzwürdige wohnnahe Grünbereiche zu vermeiden, werden Dachterrassen im gesamten Quartier grundsätzlich ausgeschlossen (neue textliche Festsetzung Nr. 12.1). Dies betrifft auch die Tiefgarageneinfahrt Webergasse 5.
2. Die Tiefgaragenzufahrt ist zwingend als allseitig geschlossener Autoaufzug (keine Rampe) auszubilden. Weiterhin gelten die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zur Ausbildung der Tiefgarage einschließlich Zufahrt.

Punkt 2: Einhaltung der Vorgaben der BImSchV

Die Vorgaben der BImSchV werden missachtet. Aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose geht hervor, dass am Messpunkt IP2 (Webergasse 4) in Variante 1 zu keiner Zeit die Grenzwerte der BImSchV eingehalten werden.

Die Einfahrt ist nach Osten zu verlegen und als Fahrstuhl auszubilden.

Eine Ausweitung der Lärmimmissionen durch eine Einfahrt, die nicht den Vorgaben der BImSchV genügt schadet der Wohnqualität. Hier ist zu prüfen ob dies die Eintragung einer Baulast nötig macht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Aus der vorliegenden Schallimmissionsprognose geht hervor, dass bei Realisierung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Wohnhäusern (auch am IP2) eingehalten werden. Um dies zu gewährleisten wurden alle Lärmschutzmaßnahmen, u.a. auch die Einhaltung von Mindestabständen zwischen Toreinfahrt und dem nächstgelegenen Wohngebäude, übernommen.

Die Eintragung einer Baulast ist damit weder geboten noch zweckmäßig.

Punkt 3: Mülltonnenstandplatz

Die Anordnung eines Mülltonnenstandplatzes für alle Anwohner des Innenbereichs in der Webergasse würde weitere Immissionen hervorrufen, die in der Summe unzumutbar sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das ursprüngliche Müllentsorgungskonzept für die Standplätze im Blockinnenbereich wurde geändert. Die zentrale Aufstellung der Abfallbehälter in Nähe der Webergasse wird nicht weiter verfolgt. Die Abfallbehälterstandplätze sind dezentral auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen und in die Gebäude zu integrieren. Die Abholung erfolgt über die Kleine Ackerhofsgasse durch Aufstellen der Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum am Abholtag.

Punkt 4: Höhe der Grenzbepflanzung, Umwehrung

Die Vorgabe der Grenzhöhe von maximal 1,50m muss entfallen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen entfällt. Damit gibt es dazu keine Reglementierung.

Mit dieser Änderung werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen bleibt dabei gewahrt.

Punkt 5: Nebenanlagen

Die Beschränkung der Möglichkeit Nebenanlagen zu errichten sollte entfallen. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen. Zum Einen soll eine große Tiefgarageneinfahrt mit Terrasse auf unserer Grundstücksgrenze errichtet werden, zum Anderen würde uns die Möglichkeit genommen den dadurch entstehenden lichtarmen Korridor zu schließen und wieder nutzbar zu machen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen kann aufgrund der Störwirkung dieser Anlagen auf die Aufenthaltsqualität in den Freibereichen sowie die Raumstruktur im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entfallen.

Um die Spielräume zur Errichtung neuer Nebenanlagen zu erweitern wird die textliche Festsetzung Nr. 4.1. jedoch dahingehend geändert, dass Nebenanlagen ausnahmsweise bis 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, aber maximal bis 15m² zulässig sind. Mit dieser Änderung wird den unterschiedlichen Grundstücksgrößen Rechnung getragen bei gleichzeitiger Sicherung einer quartiersverträglichen Flächeninanspruchnahme und Größenordnung.

Die maximal zulässige Größenordnung entspricht der untergeordneten Funktion der Anlagen und gewährleistet den Nutzungszweck.

Damit werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner bzgl. des Bedarfs an Abstellflächen für Hausrat etc. berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen sowie der Minderung der Störwirkung auf die Raumstruktur, bleibt dabei gewahrt.

Im Rahmen des Ausnahmetatbestandes werden die konkreten Grundstücksgegebenheiten sowie nachbarliche Belange in die Einzelfallentscheidung einbezogen.

Punkt 6: Allgemeine Hinweise

Das Grundstück Webergasse 4 ist das sicherlich am meisten belastete Grundstück. Ich bitte sie dies in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Die früheren Absprachen mit SBW AG betrafen den alten Bebauungsplan, welcher andere Voraussetzungen enthielt. Des Weiteren haben sich die Eigentumsverhältnisse im Gegensatz zum damaligen Zeitpunkt geändert.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise zum Grundstück Webergasse 4 wurden im Sinne einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

Mit der Zulässigkeit von rückwärtigen Seitenflügeln im gesamten Quartier sowie der Drehung des Baufeldes B2 liegt im Vergleich zum Gesamtquartier keine besondere Beeinträchtigung des Grundstücks Webergasse 4 vor.

Die früheren privatrechtlichen Absprachen mit SBW AG finden keinen Eingang in das neue öffentlich-rechtliche Bebauungsplanverfahren und sind damit nicht Gegenstand der Abwägung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö9
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	03.08.2011	

Punkt 1

Wir fordern, dass unser Anbau und Nebengebäude auch in die Baugrenzen eingeschlossen werden wie bei den Grundstücken Webergasse 1, 2, 3 und Glockengasse 45, 46.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes folgend werden der vorhandene Anbau und das Nebengebäude nicht in die Baugrenzen einbezogen. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ist jedoch mit den geänderten textlichen Festsetzungen Nr. 3.4 und 4.1 gegeben.

Punkt 2

Es ist nicht notwendig eine so strenge Baugrenze festzusetzen, weil

- 1. sowieso jeder Bau beim Bauamt genehmigungspflichtig ist und somit die Stadt jederzeit eingreifen kann.*
- 2. man sowieso immer die Zustimmung des Nachbarn braucht*
- 3. diese Anbauten und Nebengelasse eigentlich typisch sind für das Andreasviertel (siehe gegenüberliegende Straßenseite) Warum dort so moderat und auf unserer Seite so streng gehandhabt?*
- 4. bei allen bestehenden Gebäuden soll Kahlschlag betrieben werden was Anbauten und Nebengebäude betrifft und im Vergleich dazu wird die neu zu bauende Fläche relativ dicht bebaut.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die streng am baulichen Bestand festgesetzten Baugrenzen sind zur Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele, insbesondere zum Erhalt der das Andreasviertel prägenden heterogenen Bau- und Raumstrukturen (Baufluchten, Gebäudetiefen, Gebäudehöhen) notwendig und entsprechen den daran anknüpfenden allgemeinen Planungszielen des Bebauungsplanes. Weiterhin hat diese Festsetzung nachbarschützenden Charakter i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die zur Verbesserung/ Sicherung der Wohnqualität (Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse) und zur Beseitigung bzw. Verhinderung städtebaulicher Missstände (u.a Verschattungen und Überformung der prägenden städtebaulichen Strukturen) beiträgt. Durch die konkret festgesetzten Baugrenzen sowie die Festsetzungen zur Anordnung rückwärtiger Anbauten und Nebenanlagen sind für die jeweiligen Nachbarn verlässliche Rahmenbedingungen hinsichtlich baulicher Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Ohne diese "strenge" Festsetzung kann diese Zielstellung nicht gesichert werden, da

1. die Baugenehmigungsbehörde bei der Genehmigung von Bauvorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden ist und darüber hinaus nur bedingten Ermessensspielraum hat.

Würden die Baugrenzen gelockert oder vereinheitlicht werden, dann wären dementsprechend "uniforme" Bauvorhaben zulässig ohne dass die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall rechtlich eingreifen kann. Die Kleinteiligkeit der Bebauung wäre dann nicht mehr durch ein Rechtsinstrument gesichert.

2. die Zustimmung der Nachbarn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Anzeigeverfahrens nicht zwingend erforderlich ist.

Die Betroffenheiten der Nachbarn sind im Rahmen des Bebauungsplanes abzuwägen und ggf. durch nachbarschützende Festsetzungen zu berücksichtigen. Die rückwärtigen Baugrenzen haben nachbarschützenden Charakter.

Über die festgesetzten Baugrenzen hinaus sind rückwärtige Anbauten in gewissem Umfang auch in der Glockengasse und Glockenquergasse zulässig. Der Zulässigkeitsrahmen für diese Anbauten (Höhe, Breite, Tiefe) entspricht hinsichtlich der Bautiefe im Wesentlichen den bereits vorhandenen Anbauten. Die auf ein Geschoss und die halbe Gebäudebreite beschränkte Kubatur hat nachbarschützenden Charakter und dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (Belichtungsverhältnisse und Aufenthaltsqualität der wohnnahen Frei- bzw. Hofbereiche).

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanentwurfs werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende o.g. öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der Sanierungsziele bleibt dabei gewahrt.

Der Bebauungsplan ALT607 schließt damit eine bauliche Veränderung, hier Wohnhauserweiterung durch An- und Ausbauten sowie die Errichtung von Nebenanlagen, nicht grundsätzlich aus. Von "Kahlschlag" kann deshalb keine Rede sein.

Die Bebauung im Blockinnenbereich ist mit einer GRZ von 0,4 nicht dichter als die Blockrandbebauung. Im Gegenteil: bei der Blockrandbebauung wird eine GRZ von 0,4 in vielen Fällen überschritten.

Punkt 3

Das Verbot von Dachterrassen finden wir in Ordnung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Ausschluss von Dachterrassen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11.1. (neu 12.1.) wird auf das gesamte Plangebiet erweitert. Damit wird der Wohnruhe und der Intimsphäre im gesamten Quartier Rechnung getragen.

Punkt 4

Zäune sollten individuell regelbar sein zwischen den Nachbarn.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen entfällt. Damit gibt es dazu keine Reglementierung. Zäune sind damit individuell zwischen den Nachbarn regelbar.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö10
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	04.08.2011	

Punkt 1

Wir fordern, dass unsere Nebengebäude (Gartengerätehaus und Teilüberdachung der Terrasse) bei evtl. Verlust wieder errichtet werden dürfen (Schutz des Eigentums)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde unter Würdigung der vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner hinsichtlich der Zulässigkeit von rückwärtigen Anbauten und Nebenanlagen geändert und erweitert. Gemäß den textlichen Festsetzungen 3.5. und 4.1. sind rückwärtige Anbauten und Nebengebäude im festgesetzten Umfang zulässig. Damit ist über den Bestandsschutz der vorhandenen baulichen Anlagen hinaus die Wiedererrichtung der o.g. Nebengebäude im festgesetzten Umfang zulässig.

Punkt 2

Wir fordern eine Mindesthöhe für Einfriedungen von 2,0 - 2,5 m.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen entfällt. Damit gibt es diesbezüglich keine Reglementierung und Zäune sind individuell gestaltbar.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö11
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	04.08.2011	

Punkt 1: Planerfordernis

Frage nach der Erforderlichkeit der Einbeziehung des Blockrandbereiches.

Die Sanierung der Gebäude im Blockrandbereich ist fast abgeschlossen. Die Sanierungsziele wurden ohne Bebauungsplan umgesetzt, da die einzelnen Grundstücke und Gebäude durch die Umgebungsbebauung derart geprägt sind, dass eine Neudefinition der planungsrechtlichen Zulässigkeiten in den vergangenen 20 Jahren nicht erforderlich war.

Dieser sich aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsrahmen soll nunmehr nicht mehr den Sanierungszielen genügen, er soll weiter eingeschränkt werden.

Dieses Ziel (konkrete Umsetzung der Sanierungsziele) man müsste bereits mit jeder sanierungsrechtlichen Genehmigung verfolgt haben. Im Bereich der Glockenquergasse wurde Art und Maß der baulichen Nutzung jedoch mit den erfolgten Bau- und sanierungsrechtlichen Genehmigungen bisher nicht neu definiert. Dieses Ziel verfolgt aber nun der Bebauungsplan.

Hielt sich der Bebauungsplan ALT537 an den Maßstab nach § 34 BauGB, stellt sich das nun mit dem Bebauungsplan ALT607 völlig anders dar. ALT 537 sollte auch die Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisieren, nur waren das noch andere als jetzt, was nicht nachvollziehbar ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Sanierungsziele für das "Andreasviertel" definieren sich nach dem "Städtebaulichen Rahmenplans Erweiterte Altstadt" vom 11.03.1994. Im Rahmen der Durchführung des Sanierungsverfahrens, in diesem Gebiet das Vollverfahren, wurden die inhaltlichen Belange des Besonderen Städtebaurechts gewürdigt und bei der Genehmigung der beantragten Einzelanträge geprüft.

Die in der Sanierungssatzung sowie dem Städtebauliche Rahmenplan definierten Sanierungsziele sind weitestgehend global bzw. allgemein formuliert und damit hinsichtlich ihrer Durchsetzung im Rahmen der Erteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen nicht hinreichend konkretisiert. Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss eine Konkretisierung der Planungsziele noch nicht erfolgen. Der Gesetzgeber akzeptiert im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der Beschlussfassung für die Aufstellung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes eine allgemeine Definition der Sanierungsziele. Diese müssen sich jedoch im Laufe des Sanierungsverfahrens verdichten und konkretisieren. Hierbei wird empfohlen, die Sanierungsziele bis zur Entlassung des Gebietes in einem Sanierungsbebauungsplan zu konkretisieren. Dies schafft Planungssicher-

heit für das Gebiet sowie die Eigentümer und ist bei der erforderlichen Bewertung des Gebietes im Zusammenhang mit der Anwendung des § 152 BauGB sehr hilfreich.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde hat der Stadtrat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT607 für das Gesamtquartier "Kleine Ackerhofsgasse" beschlossen. Der Bebauungsplan ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Fortschreibung der Sanierungsziele und Konkretisierung dieser durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu Art und Maß der baulichen Nutzung als planungsrechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
2. Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach der bevorstehenden Entlassung des Quartiers aus dem Besonderen Städtebaurecht zur Fortführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Behebung bzw. Vermeidung städtebaulicher Missstände.
Auch wenn die meisten Grundstücke im Quartier bereits saniert wurden und in Nutzung gegangen sind, ist als Grundlage für perspektivische Umnutzungen oder "Zweit- und Drittsanierungen" die Konkretisierung der Sanierungs- und Planungsziele erforderlich.
3. Erweiterung der derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten, insbesondere bzgl. der Zulässigkeit von rückwärtigen Anbauten, unter Berücksichtigung nachbarschützender Aspekte.

Mit der konkreten Sicherung von Nebenanlagen und Anbauten werden Festsetzungen getroffen, die den Charakter des Gebietes erhalten und eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit sichern. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke berechenbarer und der Wert der Grundstücke steigt.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Quartier "Kleine Ackerhofsgasse" über einen Bebauungsplan zu regeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ALT607 ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen des ursprünglichen und für nichtig erklärten Bebauungsplanes ALT537 im Einzelnen gebunden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ALT607 wurden nach dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden öffentlichen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele sowie im Sinne des vorliegenden Abwägungsgebotes getroffen.

Punkt 2: Überbaubare Grundstücksfläche

Bestandsorientierte hintere Baugrenzen

Ausschluss rückwärtiger Anbauten/ Seitenflügel über die rückwärtige Baugrenze hinaus.

Da die Festsetzung der Baukörper auf den Grundstücken eine weitgehende Bindung des Eigentums zur Folge hat, müssen die städtebaulichen Gründe stets erkennbar sein.

Die vorgenommene Festsetzung greift in das persönliche Eigentum ein, da sie bisher nach §34 BauGB zulässige bauliche Nutzungen, wie Seitenflügel sowie Erweiterungen über die rückwärtige Gebäudekante hinaus nunmehr als nicht zulässig erklärt, ohne dass ein öffentliches Interesse an dieser Stelle bestehen kann.

1. *Der Bestand ist über die Erhaltungssatzung gesichert.*
2. *Bei der bisherigen Genehmigungspraxis wurden Neubauten regelmäßig in ihrer Tiefe gegenüber dem Vorgängerbau erweitert. Auch wurden über die hintere Baugrenze hinausgehende eingeschossige Bauteile und Seitenflügel genehmigt.*

3. Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse heißt auch den vorhandenen Wohnraum für eine bedarfsgerechte Wohnnutzung erweitern zu können.

Wir regen deshalb an, die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes ALT537 zur überbaubaren Grundstücksfläche für die Bestandsgebäude in der Glockenquergasse wieder zu übernehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die streng am baulichen Bestand festgesetzten Baugrenzen sind zur Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele, insbesondere zum Erhalt der das Andreasviertel prägenden heterogenen Bau- und Raumstrukturen (Baufluchten, Gebäudetiefen, Gebäudehöhen) mit ihren unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenarten notwendig und entsprechen den daran anknüpfenden allgemeinen Planungszielen des Bebauungsplanes. Im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung, die auf die gleiche Zielstellung abzielt, liegt damit ein öffentliches Interesse für die "strengen" bestandsorientierten rückwärtigen Baugrenzen vor. Weiterhin hat diese Festsetzung nachbarschützenden Charakter i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die zur Verbesserung/ Sicherung der Wohnqualität (Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse) und zur Beseitigung bzw. Verhinderung städtebaulicher Missstände (u.a Verschattungen) beiträgt.

Durch die konkret festgesetzten Baugrenzen sowie die Regelungen zur Anordnung rückwärtiger Anbauten und Nebenanlagen sind für die jeweiligen Nachbarn verlässliche Rahmenbedingungen hinsichtlich baulicher Erweiterungen gegeben.

Die bisherige Genehmigungspraxis basierte auf den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB sowie auf den Zielen des Sanierungsrechts und der Erhaltungssatzung. Inhalt dieser Satzungen ist die Wahrung der vorhandenen Bausubstanz, die Erhaltung der Kleinteiligkeit sowie der vorhandenen städtebaulichen Besonderheiten. Dies wurde bei der Genehmigung von Baugesuchen immer wieder berücksichtigt. Die Größe der Baukörper orientierte sich dabei an der jeweiligen Parzellengröße der ehemaligen Bebauung und der heterogenen Umfeldbedingungen. Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren wurde jedoch deutlich, dass bei der vorhandenen heterogenen Struktur die Genehmigungskriterien unter Würdigung des § 34 BauGB und der global definierten Sanierungsziele nicht auf Dauer zu sichern sind.

In Anbetracht dessen sind im Gebiet einzelne Neubauten (Lückenschließungen) mit größeren Gebäudetiefen als ursprünglich vorhanden entstanden. Es erfolgt dadurch jedoch keine "Vereinheitlichung" des Quartiers. Die heterogenen Strukturen sind nach wie vor ablesbar und bilden nunmehr den Rahmen für die Erhaltungs- und Entwicklungsziele. Unter Bezugnahme auf diese Erhaltungs- und Sanierungsziele sollen nunmehr mit dem Bebauungsplan diese besonderen Strukturmerkmale konkret festgesetzt werden. Grundlage dafür ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandene Bau- und Raumstruktur des fast vollständig bebauten Altstadtquartiers.

Um über die festgesetzten Baugrenzen hinaus dennoch gewisse bauliche Entwicklungsspielräume im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualitäten zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung 3.4. (neu) ergänzt. Damit sind über die festgesetzten Baugrenzen hinaus

rückwärtige Anbauten in gewissem Umfang auch in der Glockengasse und Glockenquergasse zulässig.

Der Zulässigkeitsrahmen für diese Anbauten (Höhe, Breite, Tiefe) entspricht hinsichtlich der Bautiefe im Wesentlichen den bereits vorhandenen Anbauten. Die auf ein Geschoss und die halbe Gebäudebreite beschränkte Kubatur hat nachbarschützenden Charakter und dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (Belichtungsverhältnisse und Aufenthaltsqualität der wohnnahen Frei- bzw. Hofbereiche).

Die mit dem Bebauungsplan definierte Planungssicherheit ermöglicht bereits beim Kauf eines Grundstücks die parzellenscharfe Prüfung auf Eignung und Entwicklungsmöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück.

Der Bebauungsplan ALT607 schließt eine bauliche Veränderung, hier Wohnhauserweiterung durch An- und Ausbauten sowie die Errichtung von Nebenanlagen nicht grundsätzlich aus. Die konkreten Festsetzungen dazu stehen im Planungsermessen der Gemeinde. Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen dabei das Wohnen insgesamt schützen und qualitativ verbessern sowie die prägenden städtebaulichen Strukturen aufnehmen. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in das persönliche Eigentum oder eine Wertminderung der Grundstücke werden in Anbetracht der gültigen Erhaltungssatzung sowie der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB (rückwärtige Anbauten prägen derzeit das Umfeld in der die Glockenquergasse nicht) durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanentwurfs werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende o.g. öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der Sanierungsziele bleibt dabei gewahrt.

Punkt 3: Nebenanlagen

Somit (Größenbeschränkung) wären einige vorhandene Nebenanlagen nicht mehr genehmigungsfähig.

Im Rahmen des Ausnahmetatbestandes sollte geprüft werden, ob die beantragte Größe städtebaulich vertretbar auf dem Grundstück genehmigt werden kann und nachbarliche Interessen ausreichend gewahrt sind.

Es fehlt den meisten alten Gebäuden an Abstellräumen und Kellern, so dass die Nebenanlagen oft die einzige Möglichkeit zur Unterbringung von Hausrat sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Um die Spielräume zur Errichtung neuer Nebenanlagen zu erweitern wird die textliche Festsetzung Nr. 4.1. dahingehend geändert, dass Nebenanlagen ausnahmsweise bis 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, aber maximal bis 15m² zulässig sind.. Mit dieser Änderung wird den unterschiedlichen Grundstücksgrößen Rechnung getragen bei gleichzeitiger Sicherung einer quartiersverträglichen Flächeninanspruchnahme.

Die maximal zulässige Größenordnung entspricht der untergeordneten Funktion der Anlagen und gewährleistet den Nutzungszweck.

Damit werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner bzgl. des Bedarfs an Abstellflächen für Hausrat etc. berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen sowie der Minderung der Störwirkung auf die Raumstruktur, bleibt dabei gewahrt.

Im Rahmen des Ausnahmetatbestandes werden die konkreten Grundstücksgegebenheiten sowie nachbarliche Belange in die Einzelfallentscheidung einbezogen.

Punkt 4: Einfriedungen

Damit (mit der Festsetzung zu Höhe und Art der Einfriedungen) sind alle vorhandenen Mauern und Sichtschutzeinrichtungen zwischen den Terrassen zukünftig nicht mehr zulässig.

Es sollten Mauern zwischen den Terrassen generell und sonstige Mauern ausnahmsweise als zulässig festgesetzt werden, so dass im Einzelfall die Vor- und Nachteile und die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden können.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 12.3. zu Art und Höhe der Einfriedungen entfällt. Damit gibt es diesbezüglich, so wie bisher, für den Bestand sowie für neue Einfriedungen keine planungsrechtliche Reglementierung.

Mauern sind damit als Einfriedung zur Gestaltung und Abgrenzung der Freiräume, insbesondere zwischen den einzelnen Terrassenbereichen planungsrechtlich zulässig.

Mit dieser Änderung werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen bleibt dabei gewahrt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö12
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	04.08.2011	

Punkt 1

Als Anwohner befürworte ich die Tiefgarage nur dann, wenn eine Entlüftung durch einen so hohen Kamin stattfindet, dass die Abgase über die Randbebauung des Hofes weggeblasen werden. Dafür muss der Kamin mindestens so hoch sein wie das höchste Haus der Webergasse.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind lediglich Tiefgaragen mit einer Größe von maximal 30 Stellplätzen zulässig. Nach den Begriffsbestimmungen der Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO) handelt es sich dabei um sogenannte Mittelgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche von 300 bis max. 1000 m² Nutzfläche). In geschlossenen Mittelgaragen müssen nach § 15 Abs.4 der ThürGarVO die Abluftanlagen so bemessen sein, dass der Kohlenmonoxid (CO)-Halbstundenmittelwert unter Berücksichtigung der regelmäßig zu erwartenden Verkehrsspitzen nicht mehr als 100 ppm beträgt.

Diese Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die Abluftanlage in Garagen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr mindestens 6 m³, bei anderen Garagen mindestens 12 m³ Abluft in der Stunde je m² Garagennutzfläche abführen kann. Angesichts dieser Vorgaben liegt der Abluftstrom deutlich unterhalb von 100 ppm CO und damit unterhalb der nach Nr. 5.2.4 der TA Luft genannten zulässigen Massenkonzentration für CO im Abluftstrom. Auf Grund der v.g. Luftwechselraten trifft dies ebenfalls auf die sonstigen Luftschadstoffe zu.

Die ThürGarVO enthält keine weitergehenden Anforderungen an die Ableitung der Abluftströme. Auch ohne gesonderte Vorkehrungen (Abstandsregelungen u.a.) dürften bei der Ableitung der Abluft eine ausreichende Verdünnung und ein ungestörter Abtransport der Luftschadstoffe mit der freien Luftströmung sichergestellt sein.

Zur Sicherstellung dieser Bedingungen wird im Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzung ergänzt (siehe textlicher Festsetzung Nr. 9.1.8. neu).

"Die Abluft ist so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird. Die Austrittsöffnung ist vertikal anzuordnen und muss unter Berücksichtigung der Höhe der Vegetationsschicht entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6.1. die Oberkante des Geländes um mindestens 40 cm überragen."

Die Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die Ableitbedingungen für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe nach § 19 der 1.BImSchV. Durch eine derartige Festsetzung wird gewährleistet, dass auch bei partikelförmige Abluftbestandteilen (Dieselruß u.a.) ein Abtransport mit der freien Luftströmung erfolgt.

Punkt 2

Es ist an allen Orten des Hofes der Kleinen Ackerhofsgasse sicherzustellen, dass zu allen Zeiten die nachts zulässigen mittleren Geräuschpegel und die um 20dB(A) höheren Spitzenpegel, wie sie in der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Frank und Apfel aufgeführt werden, nie überschritten werden. Zur optimalen Schalldämpfung wäre dafür als Zufahrt ein Autoaufzug notwendig sowie schalldämmte Öffnungen für Ab- und Zuluft.

Ich halte es für dringend erforderlich, genaue Vorgaben sowohl über die Entlüftung der Tiefgarage sowie deren Schalldämmung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wird sichergestellt dass die Grenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.

Zu den Lärmschutzvorkehrungen gehören u.a. die Festsetzung eines allseitig eingehausten Autoaufzugs (keine Rampe) sowie die Schalleistung des Tiefgaragentors sowie der Lüftungseinrichtungen.

Zur Sicherstellung eines ungestörten Abtransports der Luftschadstoffe mit der freien Luftströmung wird im Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzung ergänzt (siehe textlicher Festsetzung Nr. 9.1.8. neu).

"Die Abluft ist so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird. Die Austrittsöffnung ist vertikal anzuordnen und muss unter Berücksichtigung der Höhe der Vegetationsschicht entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6.1. die Oberkante des Geländes um mindestens 40 cm überragen."

Die Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die Ableitbedingungen für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe nach § 19 der 1.BImSchV. Durch eine derartige Festsetzung wird gewährleistet, dass auch bei partikelförmige Abluftbestandteilen (Dieselruß u.a.) ein Abtransport mit der freien Luftströmung erfolgt.

Im Lärmschutzgutachten sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wird die Sach- und Rechtslage zum Thema "Spitzenpegelkriterium" dargestellt.

Mehrere vorliegende Gerichtsurteile zu dieser Problematik kommen zu dem Ergebnis, dass derartige Spitzenpegel bei wohnnahen Stellplatzanlagen kaum zu vermeiden und unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Lärminderung zu tolerieren sind.

Nach lärmschutzfachlicher Einschätzung wäre bei konsequenter Anwendung des Spitzenpegelkriteriums kaum noch ein innerstädtischer Parkplatz genehmigungsfähig und sämtliche PKW-Stellplätze am Straßenrand unzulässig.

In Anbetracht dieser Tatsache und der Erforderlichkeit weiterer Anwohnerstellplätzen in der Erfurter Innenstadt wird die geplante Anwohner-Tiefgarage als mit der festgesetzten Art der Nutzung vereinbar erachtet. Bei dieser Einschätzung wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

1. Entsprechend mehrerer Urteile ist die Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums kein Ausschlusskriterium für die Genehmigungsfähigkeit einer wohnnahen Stellplatzanlage
2. Sämtliche Möglichkeiten zur Lärminderung wurden ausgeschöpft und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.
3. Jedes in den engen Gassen vorbeifahrende Fahrzeug verursacht Spitzenpegel in der gleichen Größenordnung und höher. Damit ist eine gewisse Ortsüblichkeit dieser Geräusche bereits gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö13
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	03.08.2011	

Punkt 1

Die Darstellung des Gebäudes und damit auch die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 88/1, Webergasse 10, entspricht nicht dem genehmigten und gebauten Gebäudebestand. ich bitte dies entsprechend zu korrigieren, siehe beigelegte Kopie.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Baugrenze im Bereich des Gebäudes Webergasse 10 wurde entsprechend der beigelegten Kopie korrigiert, so dass diese dem tatsächlichen und genehmigten Bestand entspricht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö14
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
mit Schreiben vom	05.08.2011	

Punkt 1

Es besteht die Möglichkeit über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch Dachterrassen durchzusetzen. Es ist erforderlich, diese Möglichkeit im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen.

Es ist erforderlich, Dachterrassen im WA4a ebenfalls auszuschließen

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Möglichkeit von "Befreiungen" wird vom Gesetzgeber gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ausdrücklich eingeräumt, sofern die dort genannten Bedingungen vorliegen bzw. erfüllt sind.

Damit besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf die Prüfung und ggf. Erteilung einer Befreiung durch die Baugenehmigungsbehörde. Durch den Bebauungsplan kann dieser Rechtsanspruch nicht ausgeschlossen oder die gesetzlichen Verfahrensvorschriften des BauGB zur Aufstellung und zum Vollzug von Bebauungsplänen verdrängt werden.

Zur Erhaltung des Wohnfriedens, der Wohnruhe und der Intimsphäre in den rückwärtigen Wohnbereichen sowie im Sinne der Gleichbehandlung aller Anwohner im Quartier werden Dachterrassen im gesamten Quartier ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung Nr. 11.1. (neu 12.1.) wird diesbezüglich geändert.

Punkt 2

Mit der Festsetzung einer Baugrenze, die der rückwärtigen Außenwand folgt, ist eine Erweiterungsmöglichkeit / Anbau ausgeschlossen. Städtebauliche Gründe sind hierfür nicht erkennbar.

Es ist erforderlich, die rückwärtige Baugrenze in diesem Bereich neu zu definieren oder aufzuheben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die streng am baulichen Bestand festgesetzten Baugrenzen sind zur Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele, insbesondere zum Erhalt der das Andreasviertel prägenden heterogenen kleinteiligen Bau- und Raumstrukturen (Baufluchten, Gebäudetiefen, Gebäudehöhen) mit ihren unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenarten notwendig und entsprechen den daran anknüpfenden allgemeinen Planungszielen des Bebauungsplanes. Im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung, die auf die gleiche Zielstellung abzielt, liegt

damit ein öffentliches Interesse für die "strengen" bestandsorientierten rückwärtigen Baugrenzen vor.

Weiterhin hat diese Festsetzung nachbarschützenden Charakter i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die zur Verbesserung/ Sicherung der Wohnqualität (Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse) und zur Beseitigung bzw. Verhinderung städtebaulicher Missstände (u.a Verschattungen) beiträgt.

Durch die konkret festgesetzten Baugrenzen sowie die Regelungen zur Anordnung rückwärtiger Anbauten und Nebenanlagen sind für die jeweiligen Nachbarn verlässliche Rahmenbedingungen hinsichtlich baulicher Erweiterungen gegeben.

Um über die festgesetzten Baugrenzen hinaus dennoch gewisse bauliche Entwicklungsspielräume im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualitäten zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung 3.5.(neu) ergänzt. Damit sind über die festgesetzten Baugrenzen hinaus rückwärtige Anbauten in gewissem Umfang auch in der Glockengasse und Glockenquergasse zulässig. Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen dabei das Wohnen insgesamt schützen und qualitativ verbessern sowie die prägenden städtebaulichen Strukturen aufnehmen.

Der Zulässigkeitsrahmen für diese Anbauten (Höhe, Breite, Tiefe) entspricht hinsichtlich der Bautiefe im Wesentlichen den bereits vorhandenen Anbauten. Die auf ein Geschoss und die halbe Gebäudebreite beschränkte Kubatur hat nachbarschützenden Charakter und dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (Belichtungsverhältnisse und Aufenthaltsqualität der wohnnahen Frei- bzw. Hofbereiche).

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanentwurfs werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende o.g. öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der Sanierungsziele bleibt dabei gewahrt.

Punkt 3

Es ist erforderlich, den Bestand unseres Gartenhauses in der jetzigen Form und Größe dauerhaft zu sichern.

Dies ist vorstellbar, entweder durch Einbeziehung der bestehenden Nebengelasse in die zeichnerischen Festsetzungen oder durch Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.: "Hochbauliche Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Grundfläche dieser Nebenanlagen bei kleineren Grundstücken von maximal 10m² ist ausnahmsweise zulässig.

Ggf. kann diese Formulierung auch auf den Bestand (Wa1, WA2 und WA3) beschränkt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Um die Spielräume zur Errichtung neuer Nebenanlagen zu erweitern wird die textliche Festsetzung Nr. 4.1. dahingehend geändert, dass Nebenanlagen ausnahmsweise bis 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, aber maximal bis 15m² zulässig sind. Mit dieser Änderung wird den unterschiedlichen Grundstücksgrößen Rechnung getragen bei gleichzeitiger Sicherung einer quartiersverträglichen Flächeninanspruchnahme und Größenordnung.

Die maximal zulässige Größenordnung entspricht der untergeordneten Funktion der Anlagen und gewährleistet den Nutzungszweck.

Damit werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen steht nach wie vor unter dem Ausnahmeverbehalt, um im Rahmen einer standort- und grundstücksbezogenen Einzelfallentscheidung die Verträglichkeit der jeweiligen Baulichkeit prüfen zu können.

Der Anregung, die erweiterte Zulässigkeit von Nebenanlagen nur auf die Bestandsbebauung zu beziehen, wird nicht gefolgt, da auch im WA4 und WA4a Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Grundstücksfreiflächen oder als Abstellflächen etc. erforderlich sind. Für die Neubebauung im WA4 und WA4a wird jedoch im Sinne einer geordneten Flächeninanspruchnahme und Raumstruktur die Zulässigkeit von Nebenanlagen dahingehend beschränkt, dass diese gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2. nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig sind.

Punkt 4

Die Begrenzung von Terrassenflächen auf 20m² steht im Widerspruch zu Terrassenflächen im Bestand und stellt wiederum eine Benachteiligung größerer Grundstücke dar.

Es ist erforderlich zumindest den Bestand solcher Freiflächen dauerhaft zu sichern. Dies ist vorstellbar, in dem man den Bestand (WA1, WA2 und WA3) von dieser Festsetzung ausnimmt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 3.6. wird für das gesamte Plangebiet beibehalten. Die Grundfläche für Terrassen von 20m² pro Wohneinheit wird zum Einen für die Nutzung als Freisitz als bedarfs- und funktionsgerecht zum Anderen im Zusammenspiel mit den Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten und Nebenanlagen für den Überbauungs- und Versiegelungsgrad des Quartiers als angemessen erachtet.

Die Größe der einzelnen Grundstücke hat für die Terrassennutzung als Freisitz keinen kausalen Bezug. Die Benachteiligung großer Grundstücke als Begründung für o.g. Hinweis ist deshalb nicht plausibel. Große Grundstücke mit großen Gebäuden sind gegenüber den zum Teil sehr kleinen Parzellen im Quartier eher bevorzugt, da sowohl die vorhandenen Wohnflächen mehr Spielraum für individuell gestaltete Nutzungen bietet als auch die grundstücksbezogenen Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten und Nebengebäude.

Der genehmigte Bestand von Terrassen, die das festgesetzte Maß überschreiten ist im Rahmen des baurechtlichen Bestandsschutzes grundsätzlich gesichert.

Punkt 5

Die Festsetzung zu Grundstückseinfriedungen steht im Widerspruch zu historischen Gegebenheiten und zu Einfriedungen im Bestand.

Es ist erforderlich, zumindest den Bestand solcher Einfriedungen dauerhaft zu sichern.

Dies ist vorstellbar, in dem man den Bestand (WA1, WA2 und WA3) von dieser Festsetzung ausnimmt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 11.3. (neu 12.3.) zu Art und Höhe der Einfriedungen entfällt. Damit gibt es diesbezüglich, so wie bisher, für den Bestand sowie für neue Einfriedungen keine planungsrechtliche Reglementierung.

Mauern sind damit als Einfriedung zur Gestaltung und Abgrenzung der Freiräume, insbesondere zwischen den einzelnen Terrassenbereichen planungsrechtlich zulässig.

Mit dieser Änderung werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen bleibt dabei gewahrt.

Punkt 6

Vorsorglich machen wir auf Artikel 14 GG - Gewährleistung des Eigentums - aufmerksam. Ein mit dem B-Plan einhergehendes öffentliches Interesse an einer solchen restriktiven Einflussnahme auf unser Eigentum ist nicht erkennbar und damit unzulässig.

Zudem würde die Umsetzung der o.g. Festsetzungen des B-Planes zu einer Wertminderung des Grundstücks führen, für die wir Schadenersatz geltend machen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT607 für das Gesamtquartier "Kleine Ackerhofsgasse" beschlossen. Das öffentliche Interesse sowie die Gründe für die getroffenen Festsetzungen, hier insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche, wurde bereits unter Punkt 2 der Abwägung dargestellt.

Der Bebauungsplan ALT607 schließt eine bauliche Veränderung, hier Wohnhauserweiterung durch An- und Ausbauten sowie die Errichtung von Nebenanlagen nicht grundsätzlich aus. Die konkreten Festsetzungen dazu stehen im Planungsermessen der Gemeinde. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in das persönliche Eigentum oder eine Wertminderung der Grundstücke werden in Anbetracht der gültigen Erhaltungssatzung sowie der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB (rückwärtige Neubauten prägen derzeit das Umfeld in der die Glockenquergasse nicht) durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö15
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse"	
mit Schreiben vom	21.08.2011	

Punkt 1

Um Lärmbelästigungen entgegenzuwirken sollten generell keine Dachterrassen im neuen Bebauungsplan zugelassen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Zur Erhaltung des Wohnfriedens, der Wohnruhe und der Intimsphäre in den rückwärtigen Wohnbereichen sowie im Sinne der Gleichbehandlung aller Anwohner im Quartier werden Dachterrassen im gesamten Quartier ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung Nr. 11.1. (neu 12.1.) wird diesbezüglich geändert.

Punkt 2

Mit unserem Gartenhäuschen und unserem Gewächshaus wären ihre vorgegebenen 10m² Nebengelass bereits überschritten. Bei der Größe unseres Grundstücks sollte die Einschränkung auf 10m² Nebengelass ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Um den baulichen Bestand an Nebengebäuden planungsrechtlich zu sichern und die Spielräume zur Errichtung neuer Nebenanlagen zu erweitern wird die textliche Festsetzung Nr. 4.1. dahingehend geändert, dass Nebenanlagen ausnahmsweise bis 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, aber maximal bis 15m² zulässig sind.. Mit dieser Änderung wird den unterschiedlichen Grundstücksgrößen Rechnung getragen bei gleichzeitiger Sicherung einer quartiersverträglichen Flächeninanspruchnahme.

Die maximal zulässige Größenordnung entspricht der untergeordneten Funktion der Anlagen und gewährleistet den Nutzungszweck.

Damit werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen sowie der Minderung der Störwirkung auf die Raumstruktur, bleibt dabei gewahrt.

Punkt 3

Die Festlegung der Baugrenzen sowie die Vorgabe zu Gartenhäuschen und Nebengelassen finden wir als starke Einschränkung in unsere Selbständigkeit und fühlen uns gegenüber anderen Grundstückseigentümern nachteilig behandelt. Gleichzeitig werten Sie mit diesen Festsetzungen für die Zukunft unser Grundstück ab.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan ALT607 schließt eine bauliche Veränderung, hier Wohnhauserweiterung durch An- und Ausbauten sowie die Errichtung von Nebenanlagen auch auf dem hier in Rede stehenden Grundstück nicht grundsätzlich aus. Die konkreten Festsetzungen dazu stehen im Planungsermessen der Gemeinde. Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen dabei das Wohnen insgesamt schützen und qualitativ verbessern sowie die prägenden städtebaulichen Strukturen aufnehmen und erhalten.

Ein unverhältnismäßiger Eingriff in das persönliche Eigentum oder eine Wertminderung der Grundstücke werden in Anbetracht der gültigen Erhaltungssatzung sowie der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB (rückwärtige Anbauten prägen derzeit das Umfeld in der die Glockenquergasse nicht) durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Die streng am baulichen Bestand festgesetzten Baugrenzen sind zur Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele, insbesondere zum Erhalt der das Andreasviertel prägenden heterogenen kleinteiligen Bau- und Raumstrukturen (Baufluchten, Gebäudetiefen, Gebäudehöhen) notwendig und entsprechen den daran anknüpfenden allgemeinen Planungszielen des Bebauungsplanes. Im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung, die auf die gleiche Zielstellung abzielt, liegt damit ein öffentliches Interesse für die "strengen" bestandsorientierten rückwärtigen Baugrenzen vor.

Weiterhin hat diese Festsetzung nachbarschützenden Charakter i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die zur Verbesserung/ Sicherung der Wohnqualität (Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse) und zur Beseitigung bzw. Verhinderung städtebaulicher Missstände (u.a Verschattungen) beiträgt.

Durch die konkret festgesetzten Baugrenzen sowie die Regelungen zur Anordnung rückwärtiger Anbauten und Nebenanlagen sind für die jeweiligen Nachbarn verlässliche Rahmenbedingungen hinsichtlich baulicher Erweiterungen gegeben.

Punkt 4

Mit den bestehenden Mauern, Zäunen und Nebengelassen ist das gewollte Altstadtflair im Andreasviertel gegeben und sollte doch für die Zukunft bewahrt bleiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 11.3. (neu 12.3.) zur Höhe der Einfriedungen entfällt. Damit gibt es diesbezüglich für den Bestand sowie für neue Einfriedungen keine planungsrechtliche Reglementierung.

Zusammen mit der Änderung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städ-

tebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen sowie der Minderung der Störwirkung auf die Raumstruktur, bleibt dabei gewahrt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö16
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse"	
mit Schreiben vom	12.07.2011	

Punkt 1: Planerfordernis für die Bestandsbebauung

Es wurde die Frage nach der Erforderlichkeit des Bebauungsplanes für die Bestandsbebauung gestellt. Nach seiner Auffassung ist die Sanierung der Bestandsbebauung fast vollständig abgeschlossen, sodass hier kein Regelungsbedarf mehr besteht.

*Die bestehende Blockrandbebauung sollte in der vorgestellten Form nicht in den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes ALT607 einbezogen werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Sanierungsziele wurden in der Vergangenheit im planungsrechtlichen Zulässigkeitsrah-
men des § 34 BauGB auf der Grundlage der Sanierungssatzung "Andreasviertel" vom
30.10.1991 sowie des "Städtebaulichen Rahmenplans Erweiterte Altstadt" vom 11.03.1994,
umgesetzt.

Die in der Sanierungssatzung sowie dem Städtebauliche Rahmenplan definierten Sanie-
rungsziele sind weitestgehend global bzw. allgemein formuliert und damit hinsichtlich ihrer
Durchsetzung im Rahmen der Erteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen nicht hin-
reichend konkretisiert. Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
muss eine Konkretisierung der Planungsziele noch nicht erfolgen. Der Gesetzgeber akzeptiert
im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der Beschlussfassung für
die Aufstellung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes eine allgemeine Definiti-
on der Sanierungsziele. Diese müssen sich jedoch im Laufe des Sanierungsverfahrens verdich-
ten und konkretisieren. Hierbei wird empfohlen, die Sanierungsziele bis zur Entlassung des
Gebietes in einem Sanierungsbebauungsplan zu konkretisieren. Dies schafft Planungssicher-
heit für das Gebiet sowie die Eigentümer und ist bei der erforderlichen Bewertung des Gebie-
tes im Zusammenhang mit der Anwendung des § 152 BauGB sehr hilfreich.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde hat der Stadtrat deshalb die Aufstellung des
Bebauungsplanes ALT607 für das Gesamtquartier "Kleine Ackerhofsgasse" beschlossen. Der
Bebauungsplan ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Fortschreibung der Sanierungsziele und Konkretisierung dieser durch planungsrechtliche
Festsetzungen im Bebauungsplan zu Art und Maß der baulichen Nutzung als planungs-
rechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungsgrundlage.
2. Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach der bevorstehenden Entlassung des Quar-
tiers aus dem Besonderen Städtebaurecht zur Fortführung einer geordneten städtebauli-
chen Entwicklung sowie Behebung bzw. Vermeidung städtebaulicher Missstände.

Auch wenn die meisten Grundstücke im Quartier bereits saniert wurden und in Nutzung gegangen sind, ist als Grundlage für perspektivische Umnutzungen oder "Zweit- und Dritt-sanierungen" die Konkretisierung der Sanierungs- und Planungsziele erforderlich.

3. Erweiterung der derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten, insbesondere bzgl. der Zulässigkeit von rückwärtigen Anbauten, unter Berücksichtigung nachbarschützender Aspekte.

Mit der konkreten Sicherung von Nebenanlagen und Anbauten werden Festsetzungen getroffen, die den Charakter des Gebietes erhalten und eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit sichern. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke berechenbarer und der Wert der Grundstücke steigt.

Es bestehen damit sowohl öffentliche als auch private Interessen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Quartier "Kleine Ackerhofsgasse" über einen Bebauungsplan zu regeln.

Einer Herausnahme der Blockrandbebauung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.

Punkt 2: Bestandsbebauung: Rückwärtige Seitenflügel und Anbauten

Es wurde die Unzulässigkeit von rückwärtigen Anbauten / Seitenflügeln zur Erweiterung der Wohnflächen kritisiert. Diese Festsetzung führt zur Wegnahme von Baurechten nach § 34 BauGB und damit zu erheblichen Eingriffen in das persönliche Eigentum.

Rückwärtige Anbauten und Seitenflügel sollten für alle Grundstücke in bestimmtem Umfang planungsrechtlich ermöglicht werden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich auf der Rückseite des Gebäudes Webergasse 6 ein genehmigter Anbau zur Erschließung einer Wohnung befindet, welcher Bestandsschutz hat. Dieser liegt im Bebauungsplan-Entwurf außerhalb des Baufeldes.

Der Erschließungstrakt am Haus Webergasse 6 sollte durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Unter Bezugnahme auf die Erhaltungs- und Sanierungssatzung, die auf den Erhalt der Ortstypik mit ihren heterogenen Baustrukturen abzielen, sollen mit dem Bebauungsplan diese Ziele konkret festgesetzt werden. Grundlage dafür ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandene Bau- und Raumstruktur des fast vollständig bebauten Altstadtquartiers.

Um darüber hinaus dennoch gewisse bauliche Entwicklungsspielräume im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualitäten zu ermöglichen, wird die textlichen Festsetzung 3.4. (neu) ergänzt. Damit sind über die festgesetzten Baugrenzen hinaus rückwärtige Anbauten in gewissem Umfang auch in der Glockengasse und Glockenquergasse zulässig. Der Zulässigkeitsrahmen für diese Anbauten (Höhe, Breite, Tiefe) entspricht hinsichtlich der Bautiefe im Wesentlichen den bereits vorhandenen Anbauten. Die auf ein Geschoss und die halbe Gebäudebreite beschränkte Kubatur hat nachbarschützenden Charakter und dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (Belichtungsverhältnisse und Aufenthaltsqualität der wohnnahen Frei- bzw. Hofbereiche). Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen dabei das Wohnen insgesamt

schützen und qualitativ verbessern sowie die prägenden städtebaulichen Strukturen aufnehmen und erhalten.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanentwurfs werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende o.g. öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleibt dabei gewahrt.

Der Bebauungsplan ALT607 schließt eine bauliche Veränderung, hier Wohnhauserweiterung durch An- und Ausbauten sowie die Errichtung von Nebenanlagen, nicht grundsätzlich aus. Die konkrete Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche steht im Planungsermessen der Gemeinde. Ein Eingriff in das persönliche Eigentum oder eine Wertminderung der Grundstücke wird in Anbetracht der gültigen Erhaltungssatzung sowie der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Die rückwärtige Baugrenze Webergasse 6 wurde an den rechtskräftigen Bestand (einschließlich Erschließungsbauwerk) angepasst.

Punkt 3: Bestandsbebauung: Nebenanlagen

Die zulässige Größe von Nebenanlagen wird im Bebauungsplan-Entwurf auf maximal 10 m² Grundfläche beschränkt. Diese Größenordnung wird als zu gering erachtet.

Es sind bereits derzeit Nebengebäude (Schuppen, Abstellräume, Gartenlaube etc.) auf den Grundstücken vorhanden, deren Grundfläche diese Größe überschreitet. Diese Bestandsgebäude wären somit nicht mehr zulässig.

Weiterhin ist die Größenbeschränkung nicht bedarfs- und funktionsgerecht. Die Gebäude im Quartier haben zum Teil keine Keller und sehr geringe Grundflächen, sodass zusätzliche Abstellräume etc. erforderlich werden.

Die Größenbeschränkung für Nebenanlagen sollte entfallen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Um den baulichen Bestand an Nebengebäuden planungsrechtlich zu sichern und die Spielräume zur Errichtung neuer Nebenanlagen zu erweitern wird die textliche Festsetzung Nr. 4.1. dahingehend geändert, dass Nebenanlagen ausnahmsweise bis 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, aber maximal bis 15m² zulässig sind.. Mit dieser Änderung wird den unterschiedlichen Grundstücksgrößen Rechnung getragen bei gleichzeitiger Sicherung einer quartiersverträglichen Flächeninanspruchnahme.

Die maximal zulässige Größenordnung entspricht der untergeordneten Funktion der Anlagen und gewährleistet den Nutzungszweck.

Damit werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen sowie der Minderung der Störwirkung auf die Raumstruktur, bleibt dabei gewahrt.

Punkt 4: Bestandsbebauung: Einfriedungen / Mauern

Einfriedungen sind gemäß Bebauungsplan-Entwurf nur als blickdurchlässige Holzlattenzäune zulässig.

Es wird darauf hingewiesen dass damit Mauern zukünftig nicht mehr zulässig wären. Mauern sind zur Abgrenzung von privaten Freiräumen bereits im Quartier vorhanden und damit auch strukturbestimmend.

Mauern sollten als Einfriedung zur Gestaltung und Abgrenzung der Freiräume, insbesondere zwischen den einzelnen Terrassenbereichen zugelassen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 12.3. zu Art und Höhe der Einfriedungen entfällt. Damit gibt es diesbezüglich für den Bestand sowie für neue Einfriedungen keine planungsrechtliche Reglementierung.

Mauern sind damit als Einfriedung zur Gestaltung und Abgrenzung der Freiräume, insbesondere zwischen den einzelnen Terrassenbereichen planungsrechtlich zulässig.

Mit dieser Änderung werden die diesbezüglich mehrfach vorgebrachten Einwände und Hinweise der Anwohner berücksichtigt. Das mit dem Bebauungsplan einhergehende öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. der Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen bleibt dabei gewahrt.

Punkt 5: Bestandsbebauung: Geschossigkeit

In der Glockengasse und Glockenquergasse befinden sich zum Teil dreigeschossige Gebäude. Insbesondere die ausgebauten Dachgeschosse können sich als 3. Vollgeschoss darstellen.

Die tatsächlichen Geschossigkeiten der Bestandsbebauung sollten überprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde hinsichtlich der Geschossigkeit der rückwärtigen Anbauten, insbesondere in der Glockengasse 42-44, an den rechtskräftig errichteten Bestand angepasst. Damit wird der Zielstellung einer bestandsorientierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Vollgeschosse Rechnung getragen

Die Zulässigkeit des Ausbaus der Dachgeschosse zu Vollgeschossen ist im Bebauungsplan-Entwurf nicht ausgeschlossen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.8. kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse durch den Ausbau bestehender Dächer ausnahmsweise überschritten werden. Damit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Zulässigkeit ausgebauter Dachgeschosse als 3. Vollgeschoss nicht entgegen.

Punkt 6: Blockinnenbebauung: Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Gestaltung

Für den Blockinnenbereich ist eine Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und Flachdach festgesetzt. Es wurde die Frage gestellt, ob über dem 2. Vollgeschoss ein weiteres Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) zulässig ist.

Weiterhin wird die Frage nach den Gestaltungsfestsetzungen für die Neubebauung gestellt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Oberkante Gebäude in m ü NHN gemäß Festsetzung Nr. 2.5. ist ein "drittes" Geschoss auch als Nicht-Vollgeschoss nicht zulässig.

Außer den Festsetzungen Nr. 11.1. und 11.3 (neu 12.1. und 12.3.) zu Dachform, Dachaufbauten und Dachterrassen wurden keine Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Es gilt darüber hinaus auch für die Neubebauung die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt.

Punkt 7: Neubebauung: Tiefgarage

Die festgesetzte Tiefgarage befindet sich nach Auffassung der Nachbarn zu nahe an den Grundstücksgrenzen und gefährdet damit die angrenzenden Nachbargrundstücke.

Insbesondere der rückwärtige Anbau Webergasse 5 ist zu hoch und zu massiv in Bezug auf die Abstände zu den Nachbargrundstücken und führt zur Verschlechterung der Lichtverhältnisse. Außerdem widerspricht dieses Bauwerk der Zielstellung, rückwärtige Anbauten und Seitenflügel auszuschließen.

Es sollte geprüft werden, ob der Autoaufzug in das Vordergebäude Webergasse 5 integriert und auf den Anbau verzichtet werden kann.

Es wurde die Frage nach der Verbindlichkeit der Plandarstellung gestellt und ob Abweichungen von Größe und Lage der Tiefgarage möglich sind.

Sind oberirdische Lüftungseinrichtungen zulässig und wenn ja wo?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Fläche für die Tiefgarage (Grundstücksunterbauung) hat einen Abstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken von 0,60 m. Damit ist ein ausreichender Abstand vorgesehen, um mit entsprechenden technischen Vorkehrungen bei der Bauausführung Eingriffe in die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Einem weiteren Abrücken von den Grundstücksgrenzen im Bedarfsfall stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes darüber hinaus nicht entgegen. Weiterhin darf die Höhe der Tiefgaragenüberdeckung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1. die Geländehöhe der direkt angrenzenden Grundstücke nicht überschreiten. Mit diesen Maßnahmen wird den nachbarlichen Belangen Rechnung in ausreichendem Maße getragen.

Gegebenenfalls erforderliche Vereinbarungen mit den Nachbarn zur Errichtung der Tiefgarage sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes privatrechtlich zu regeln.

Der rückwärtige Anbau in der Webergasse 5 (Tiefgarageaufzug) entspricht in Lage, Tiefe und Höhe der typischen Raumstruktur im Quartier. Weiterhin werden entsprechend zahlreicher Einwände der Anwohner gegen den Ausschluss weiterer rückwärtiger Anbauten die Zulässigkeitsvoraussetzungen für rückwärtige Seitenflügel grundsätzlich geändert. Diese sind gemäß der neuen textlichen Festsetzung Nr. 3.5. in bestimmtem Umfang auch in der Glockegasse und Glockenquergasse zulässig. Damit werden gemäß den allgemeinen Planungszielen die bestehenden rückwärtigen Baufluchten eingehalten, jedoch gewisse bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Wohnflächenangebots und der Wohnqualität gegeben. Aufgrund der schmalen Grundstücke sowie aus gebietsstrukturellen Gründen sind diese Anbauten entsprechend der geschlossenen Bauweise ebenfalls ohne Grenzabstand zu errichten.

Der rückwärtige Anbau in der Webergasse 5 (Tiefgarageaufzug) ist damit kein a-typischer Fall und entspricht den Grundzügen des Bebauungsplanes. Von einer Ungleichbehandlung oder einer im Vergleich zu den Quartiersstrukturen unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Webergasse 4 kann hier nicht ausgegangen werden. Der rückwärtige Anbau ist nur eingeschossig zulässig und befindet sich auf der Nordostseite des Grundstücks Webergasse 4. Die Verschattung des westlichen Nachbargrundstücks ist damit geringfügig und vertretbar.

Dem Hinweis, den Tiefgarageaufzug in das Vordergebäude Webergasse 5 zu integrieren, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen. Die Realisierbarkeit einer solchen Lösung wurde im Rahmen der Abwägung und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und derzeitigem Vorhabenträger geprüft. Aufgrund der fehlenden Keller ist die dafür erforderliche Unterfangung zum Nachbargebäude Weberdasse 4 nur mit einem sehr hohem finanziellen Aufwand zu realisieren, der das Neubauvorhaben nach Aussage des Vorhabenträgers absolut unwirtschaftlich und nicht mehr vermarktbar macht.

Unter der Maßgabe, dass seitliche rückwärtige Anbauten ohnehin im gesamten Blockrandbereich zulässig wären, sowie in Anbetracht der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann auf die rückwärtige Tiefgarageneinfahrt nicht verzichtet werden.

Die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück Webergasse 4 werden durch folgende Festsetzungen minimiert:

1. Bezug nehmend auf die Zielstellung der textlichen Festsetzung Nr. 11.1. (neu 12.1.), Einblicke in schutzwürdige wohnnahe Grünbereiche zu vermeiden, werden Dachterrassen im gesamten Quartier grundsätzlich ausgeschlossen (neue textliche Festsetzung Nr. 12.1). Dies betrifft auch das Aufzugsbauwerk Webergasse 5.
2. Die Tiefgaragenzufahrt ist zwingend als allseitig geschlossener Autoaufzug (keine Rampe) auszubilden. Weiterhin gelten die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zur Ausbildung der Tiefgarage einschließlich Zufahrt.

Ein Verzicht auf das rückwärtige Aufzugsbauwerk ist damit aus bautechnischen und finanziellen Gründen nicht möglich.

Durch den Ausnahmeverbehalt in der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 kann die Tiefgarage auch außerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche bis zu einer Größe von maximal 30 Stellplätzen errichtet werden. Damit ist die Errichtung von Stellplätzen über die für die Neubebauung erforderliche Anzahl hinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll entsprechend der Sanierungsziele die Möglichkeit geschaffen werden, weitere Stellplätze für das Umfeld zu errichten und die vorhandenen Stellplatzdefizite zu minimieren.

Oberirdische Lüftungseinrichtungen sind für den Betrieb der Tiefgarage erforderlich.

Zur Sicherstellung eines ungestörten Abtransport der Luftschadstoffe mit der freien Luftströmung wird im Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzung ergänzt (siehe textlicher Festsetzung Nr. 9.1.8. neu).

"Die Abluft ist so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird. Die Austrittsöffnung ist vertikal anzuordnen und muss unter Berücksichtigung der Höhe der Vegetationsschicht entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6.1. die Oberkante des Geländes um mindestens 40 cm überragen."

Die Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die Ableitbedingungen für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe nach § 19 der 1.BImSchV. Durch eine derartige Festsetzung wird gewährleistet, dass auch bei partikelförmige Abluftbestandteilen (Dieselruß u.a.) ein Abtransport mit der freien Luftströmung erfolgt.

Punkt 8: Neubebauung: Gebäude 2 und Aufzugsbauwerk (Bebauung hinter Webergasse 5)

Das Gebäude 2 sowie das Aufzugsbauwerk Webergasse 5 befinden sich zu nah an den Grundstücken Webergasse 4 - 7, was zu einer "unzumutbaren Einhausung" der Grundstücksfreiflächen führt. Die Abstände sind im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung viel zu gering.

Durch die Fenster an der Westseite und die zulässigen Dachterrassen auf dem Aufzugsbauwerk stellen sich die Nachbargrundstücke, insbesondere das Grundstück Webergasse 4, als "große Schaufenster" für diese Neubebauung dar.

Das Gebäude 2 sollte gegebenenfalls gedreht und der Abstand zu den Grundstücken Webergasse 4 - 7 auf ein verträgliches Maß vergrößert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Das südöstliche Baufeld B2 (Gebäude2) wurde unter Berücksichtigung der baurechtlich geforderten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken "gedreht", so dass hier keine Grenzbebauung mehr möglich ist. Damit werden die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken Webergasse 4/6/7/8 eingehalten und die Verdichtung in diesem Bereich durch heranrückende Bebauung minimiert.

Bezüglich des Aufzugsbauwerks siehe Punkt 7.

Punkt 9: Neubebauung: Müllentsorgung

Es wird die Frage nach der Müllentsorgung gestellt. Wo wird sich der Übergabestandplatz befinden?

Es wird bezweifelt, dass die Kleine Ackerhofsgasse von einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahrbar ist. Derzeit hält das Müllfahrzeug in der Andreasstraße, von dort aus erfolgt dann die Entsorgung der Bestandsgrundstücke in der Kleinen Ackerhofsgasse. Diese Aussage muss deshalb geprüft werden.

Die Müllentsorgung der neuen Grundstücke über die Kleine Ackerhofsgasse wird von den Anwohnern abgelehnt, da dies zu unverhältnismäßigen Lärmbelästigungen sowie zur Einschränkung der vorhandenen Parkmöglichkeiten führt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung ohne Vorgartenbereiche bzw. der Lage der Grundstücke im Blockinnenbereich ist die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der Standplätze auf den Grundstücken im Quartier nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfWS auf den Gehwegen der angrenzenden Straßen (Webergasse, Andreasstraße, Kleine Ackerhofsgasse und Glockengasse) bereitgestellt.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwirtschaft vom 10.11.2011 sowie der Vorort-Abstimmung mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH, Herrn Ruhmann am 08.11.2011 ist die Kleine Ackerhofsgasse unter den gegenwärtigen Gegebenheiten durch Dreiaxsmüllfahrzeuge bis auf Höhe Kleine Ackerhofsgasse 5 befahrbar. Durch die Stadtwirtschaft Erfurt werden die Abfallbehälter dort gegenwärtig vor den jeweiligen Hauseingängen geleert.

Die Leerung der Abfallbehälter der neuen Wohnbebauung im Blockinnenbereich kann ebenfalls über die Kleine Ackerhofsgasse erfolgen. Dazu sind die Abfallbehälter ebenfalls am Rand des öffentlichen Verkehrsraumes zur Übergabe bereitzustellen. Die Platzverhältnisse sind nach örtlicher Einschätzung ausreichend. Nach Leerung sind die Behälter schnellstmöglich auf die jeweiligen grundstücksbezogenen Standplätze zurückzustellen.

Der ordnungsgemäßen und altstadtüblichen Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Punkt 10: Lärmgutachten

Nach Auffassung eines Bürgers wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, dass die zulässigen Lärmrichtwerte nicht eingehalten werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

In der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 2.11. wird entsprechend der vorliegenden Schallimmissionsprognose dargelegt, dass mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete gewährleistet wird.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	23.06.2011	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	23.06.2011	

Punkt 1:

keine Bedenken

Löschwassergrundschutz ist gegenwärtig gewährleistet.

Derzeit sind ausreichend Löschwasserentnahmestellen vorhanden.

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

Die für die Gebäude notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen festzulegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	09.03.2011	

Punkt 1: Untere Naturschutzbehörde

Die gesetzliche Grundlage unter Punkt 1.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist von §15 Abs. 3 ThürNatG zu § 11 Abs. 2 BNatSchG zu ändern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Punkt 2: Untere Wasserbehörde

keine Einwände

Abwägung:

keine

Punkt 3: Untere Bodenschutzbehörde

Der Standort Andreasstraße 8 ist im Thüringer Altlasteninformationssystem erfasst. Entsprechend der gutachterlichen Recherche aus dem Jahr 1994/1996 war keine Altlastenrelevanz mehr erkennbar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es besteht damit keine Untersuchungs- bzw. Kennzeichnungspflicht. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Punkt 4

Bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Medien ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Planzeichnung aufgenommen.

Punkt 5: Untere Immissionsschutzbehörde

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind die Empfehlungen des Gutachtens zur Lärminderung vollumfänglich im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Empfehlungen des Gutachtens wurden vollumfänglich im Bebauungsplan ALT607 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Punkt 6: Untere Immissionsschutzbehörde

Das Maximalspitzenkriterium für einzelne Geräuschspitzen kann nicht eingehalten werden. Derartige Geräuschspitzen werden bei der Variante Autoaufzug vermieden, so dass diese Konzeption einer Tiefgarage mit Rampe vorzuziehen ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Variante "Autoaufzug" wird zwingend im Bebauungsplan festgesetzt und damit die Variante "Rampe" zugunsten des Lärmschutzes ausgeschlossen.

Punkt 7: Untere Immissionsschutzbehörde

Die Empfehlungen des Schallgutachtens zu Öffnungsgröße und Schallleistungspegel beziehen sich auf das Tiefgaragetor und nicht auf die Zufahrt Webergasse 5.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden dahingehend präzisiert.

Punkt 8: Untere Immissionsschutzbehörde

Bei der Auswahl der Vorzugsvariante (Autoaufzug oder Rampe) ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Lichtimmissionen für die umliegende Wohnbebauung entstehen. Diese können sowohl von den Scheinwerfern, aber auch von der Beleuchtung der Tiefgarage ausgehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Bei der geplanten Variante "Autoaufzug - Webergasse 5" ist angesichts der weitgehend geschlossenen Bauausführung der Tiefgarage sowie der ebenerdigen Zufahrt (Scheinwerferkegel der Fahrzeuge strahlen - anders als bei einer Rampe - lediglich in horizontale Richtung) mit keinen unverhältnismäßigen Lichtemissionen zu rechnen. Ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.

Punkt 9: Untere Immissionsschutzbehörde

Tiefgaragenzufahrten sind gemäß Begründung auf die Webergasse 5 und Andreasstraße 7 beschränkt. In der Planzeichnung ist die Einfahrt in der Andreasstraße 8 angeordnet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wurde entsprechend angepasst (Andreasstraße 8).

Punkt 10: Untere Immissionsschutzbehörde

Das Plangebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet 1, ist aber nicht mit einer betriebsbereiten Fernwärmeleitung erschlossen. Die aufgeführten Straßenzüge stehen nicht auf der Liste der fernwärmeanschlusspflichtigen Grundstücke. Anfrage bei den Stadtwerken, ob und wann das Gebiet mit Fernwärme versorgbar ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

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

Da eine betriebsfertige Fernwärmeleitung am Plangebiet nicht anliegt stehen die Straßenzüge innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht auf der Liste der fernwärmeanschlusspflichtigen Grundstücke. Damit kann das Plangebiet "Kleine Ackerhofsgasse" nicht technisch und wirtschaftlich sinnvoll mit Fernwärme erschlossen werden. Mit Verweis auf § 4 Abs.1 der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 7.Juni 2005 wird unter diesen Voraussetzungen der Anschluss an die Fernwärme versagt und die Grundstückseigentümer werden auf die Verwendung anderer Energieträger verwiesen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Plangebiet mit flüssigen und/oder festen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen von einer Nutzung ausgeschlossen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).

Punkt 11: Untere Immissionsschutzbehörde

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Klimasanierungszone. Anstelle der weitergehenden Versiegelungen im Blockinnenbereich könnten durch das Anlegen von Grünflächen sowohl die bioklimatischen Verhältnisse verbessert als auch die Wohn-

qualität des vorhandenen Bestandes aufgewertet werden. Im Interesse der Stadtökologie und -hygiene sollten daher die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im B-Plan überdacht werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Gemäß der Zielstellung "Innenverdichtung vor Außenentwicklung" wird mit dem Bebauungsplan eine maßvolle Nachverdichtung des Innenstadtquartiers "Kleine Ackerhofsgasse" zur Schaffung weiterer innerstädtischer Wohnungsangebote angestrebt. Mit einer GRZ von 0,4 wird dabei ein den allgemeinen Planungszielen adäquater Überbauungsgrad festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem ursprünglichen Bestand sowie dem ursprünglichen Planungskonzept "ALT537" merklich reduziert.

Damit ist eine in allgemeinen Wohngebieten übliche Begrünung der Baugrundstücke gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt möglich.

Einem gänzlichen Verzicht auf Neuversiegelungen im Blockinnenbereich kann den allgemeinen Planungszielen des Bebauungsplanes folgend nicht entsprochen werden.

Punkt 12: Untere Abfallbehörde

Da die Entsorgung über die Kleine Ackerhofsgasse erfolgen muss und damit die Gebäude im WA 4 nicht direkt anfahrbar sind, ist für diese Objekte ein Übernahmeplatz für die Behälter am Entsorgungstag festzulegen.

Für die Ausführungen zur Abfallentsorgung im Punkt 5.2. wird deshalb folgende Formulierung vorgeschlagen:

"Die Abfallentsorgung erfolgt im Holsystem"

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung ohne Vorgartenbereiche bzw. der Lage der Grundstücke im Blockinnenbereich ist die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der Standplätze auf den Grundstücken im Quartier nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfWS auf den Gehwegen der angrenzenden Straßen (Webergasse, Andreasstraße, Kleine Ackerhofsgasse und Glockengasse) bereitgestellt.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwirtschaft vom 10.11.2011 sowie der Vorort-Abstimmung mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH, Herrn Ruhmann am 08.11.2011 ist die Kleine Ackerhofsgasse unter den gegenwärtigen Gegebenheiten durch Dreiachsmüllfahrzeuge bis auf Höhe Kleine Ackerhofsgasse 5 befahrbar. Durch die Stadtwirtschaft Erfurt werden die Abfallbehälter dort gegenwärtig vor den jeweiligen Hauseingängen geleert.

Die Leerung der Abfallbehälter der neuen Wohnbebauung im Blockinnenbereich kann ebenfalls über die Kleine Ackerhofsgasse erfolgen. Dazu sind die Abfallbehälter ebenfalls am Rand

des öffentlichen Verkehrsraumes zur Übergabe (siehe Lageskizze) bereitzustellen. Die Platzverhältnisse sind nach örtlicher Einschätzung ausreichend.

Nach Leerung sind die Behälter schnellstmöglich auf die jeweiligen grundstücksbezogenen Standplätze zurückzustellen.

Der ordnungsgemäßen und altstadtüblichen Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 5.2. wurde entsprechend angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	21.03.2011	

Punkt 1

Die einzelnen Baufelder der Flächen WA 4 und WA 4a liegen nicht an einer öffentlichen Straße bzw. öffentlichen Ver- und Erschließungsanlagen. Wir gehen davon aus, dass die erforderlichen Stellplätze für diese Baufelder in der Tiefgarage, die von der Webergasse anfahrbar sein wird, nachgewiesen werden. Ansonsten ist nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Möglichkeit gegeben, dass diese Baufelder angefahren werden können.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Grundstücke im WA4 und WA4a sind nicht direkt anfahrbar. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in der Tiefgarage, welche über eine Zufahrt in der Webergasse an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Die Realisierung der Bebauung im WA4 und WA4a ist über eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB an die vorherige Umsetzung der Tiefgarage gebunden.

Punkt 2

Auf der Grenze zwischen Kleiner Ackerhofsgasse und WA 4 soll gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine 1,80 m hohe Mauer errichtet werden. Das Gehrecht in Verlängerung der Kleinen Ackerhofsgasse ist laut Plan mit 2,50 m festgesetzt. Damit ist die Erreichbarkeit des WA4 und WA4a im Brandfall nicht gegeben. Eine Detailabklärung mit der Feuerwehr ist hier dringend erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Erreichbarkeit der Grundstücke im WA 4 und WA4a über die Kleine Ackerhofsgasse bzw. die Glockengasse (WA4a) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Das letzte Gebäude im WA4 bzw. WA4a befindet sich nicht mehr als 50m von den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen (Kleine Ackerhofsgasse und Glockengasse) entfernt. Damit sind die Vorgaben des § 5 ThürBO eingehalten.

Sonstige brandschutztechnische Maßnahmen sind gemäß Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und festzulegen.

Punkt 3:

Die abwassertechnische Erschließung des Gesamtgebietes ist über die anliegenden Gassen und der Andreasstraße gesichert.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Innenbereich des Quartiers vom WA 4 und WA 4a in Richtung Webergasse wird auf Grund der Tiefgarage bzw. Tiefgaragenzufahrt kaum zu realisieren sein. Eine Anfahrbarkeit der Fläche mit dem im Plan festgesetzten Leitungsrecht ist nicht gegeben. Auf dem Grundstück ist deshalb eine private Abwasseranlage zu errichten.

Der Anschluss an den Kanal in der Kleinen Ackerhofsgasse ist im freien Gefälle nur möglich, wenn die Erdgeschosshöhe der einzelnen Gebäude auf mindestens 193,00 m HHN angehoben wird. Sollte solch eine Festsetzung nicht erfolgen, würden die geplanten Gebäude unter der Rückstauenebene liegen und das Abwasser müsste mit einer privaten Hebeanlage in den Kanal in der Kleinen Ackerhofsgasse eingeleitet werden.

Die beiden Flächen WA 4 und WA 4a sowie die Fläche WA 3 sollten zukünftig wegen der oben genannten Punkte (Tiefgarage und abwassertechnische Erschließung) zu einem Grundstück zusammengelegt werden. Dadurch könnte aus unserer Sicht die Festsetzung des Gehrechtes entfallen, auch das Leitungsrecht für den Entwässerungsbetrieb wäre nicht erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Anforderungen an eine geordnete abwassertechnische Erschließung nicht entgegen. Dies betrifft sowohl die erforderlichen Abwasseranlagen innerhalb der mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche im WA4 als auch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der Gebäude.

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens getroffen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 199,60 m ü NHN schließt eine Erdgeschossfußboden-Höhe von 193,00 m ü NHN nicht aus.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Parzellierung der Grundstücke getroffen, so dass hier sowohl eine Realteilung als auch eine Zusammenlegung der einzelnen Bauparzellen möglich ist.

Sollte bei einer Realteilung der Grundstücke die Errichtung einer öffentlichen Abwasserleitung für die Entsorgung der Grundstücke im WA4 und WA4a zweckmäßig sein, ist diese durch ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Erfurt, hier Entwässerungsbetrieb, zu sichern. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sind mit der für ein Leitungsrecht festgesetzten Fläche in einer Breite von 4,00m gegeben.

Die konkreten Abstimmungen mit dem Entwässerungsbetrieb sind im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer zu tätigen. Die Realisierung der Gebäudeentwässerung (freies Gefälle oder Hebeanlage) obliegt den jeweiligen Bauherren.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ALT607 "Kleine Ackerhofsgasse" (Vorentwurf)	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	22.03.2011	

Punkt 1

Es wird um die Vermaßung der Breite des Gehrechts von der Kleinen Ackerhofsgasse her gegeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Vermaßung wurde ergänzt.

Punkt 2

Des Weiteren ist nach textlicher Festsetzung 3.2 nicht ganz klar, welches im WA 4a die seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die seitlichen Baugrenzen sind eindeutig erkennbar. Nicht ganz eindeutig könnte die Beurteilung sein, welches als rückwärtige Grundstücksgrenze anzusehen ist. Diesbezüglich wurde die textliche Festsetzung 3.2 präzisiert.

Punkt 3

Begründung, S.33, Punkt 8. und Planzeichnung, Hinweise 8.1. Archäologische Funde: Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen/einzuholen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung und die Hinweise wurden entsprechend präzisiert.

Punkt 4

Begründung, S.29, Punkt 4./4.1. Einzeldenkmale:

Das Wohnhaus des Ackerbürgerhofes existiert noch. Die Fachwerkscheune wurde allerdings vor einigen Jahren abgebrochen. (Grund hierfür war das Bauvorhaben im Quartiersinneren.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wurde entsprechend präzisiert.

Punkt 5

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung, insbesondere im Falle einer Schwarz-Weiß-Kopie, sollte zwischen der Festsetzung MI und WA eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ("Knötellinie") ergänzt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die zeichnerische Anwendung der "Knötellinie" erfolgt in allen Bebauungsplänen der Stadt Erfurt gleichermaßen und generalisiert nach Planzeichenverordnung entsprechend des jeweiligen Regelungsbedarfs. Der Regelungsbedarf bei Farbfassungen besteht dabei grundsätzlich in der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes, nicht jedoch gegenüber anderen Baugebieten oder Nutzungen.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete oder unterschiedlicher Flächennutzungen erfolgt allein durch die jeweilige farbliche Flächendarstellung. Dies betrifft sowohl die verschiedenen Baugebiete als auch die Darstellung von Grünflächen, Straßenverkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen, etc.

Hinsichtlich der Lesbarkeit der Bebauungspläne, gerade der kleinteiligen "Bestandsbebauungspläne", wäre darüber hinaus eine doppelte Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen durch "Knötellinien" eher kontraproduktiv als förderlich. In Grenzlage kommt es regelmäßig ohnehin bereits zur ungünstigen Überlagerung verschiedener Linienfestsetzungen.

Auch entspricht eine solche Darstellungsweise nicht den üblichen Standards die sich in einschlägigen landesrechtlichen Richtlinien, wie z.B. der Hamburger Richtlinie niedergeschlagen haben (siehe Auszug in der Anlage).

Mit der erfolgten Systementscheidung Bebauungspläne im Interesse der Lesbarkeit durch den Bürger nur noch in Farbfassung zu erstellen und als Satzung beschließen zu lassen, scheidet eine Weitergabe von Schwarz-Weiß-Fassungen aus rechtlichen Gründen ohnehin aus, da eine Vielzahl von Planzeichen in Schwarz-Weiß-Kopien Informationsverluste aufweisen würden und für Betroffene den Satzungsinhalt missverständlich darstellen.

Eine zusätzliche Darstellung der Flächenabgrenzung durch Knötellinie ist damit sowohl rechtlich, grafisch als auch inhaltlich entbehrlich. Die erfolgte Festsetzung ist hinreichend bestimmt.

Eine abweichende Sonderlösung für einen einzelnen Bebauungsplan ist nicht sinnvoll.