

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV562 "Beim Bunten Mantel"

## Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



## Impressum

hks Architekten+Gesamtplaner GmbH & Co. KG

und



Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Stand**

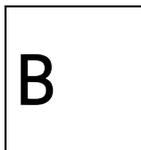
06.11.2012

## 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
  
- 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

# 1. Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 30.12.2011 mit Planstand vom 20.10.2011.

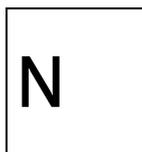
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B01	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha Hans-C.-Wirz-Str. 2, 99867 Gotha	03.02.12	07.02.12			X	
B02	Bischöfliches Ordinariat Bauamt, Postfach 80 06 62, 99032 Erfurt	26.01.12	27.01.12	X			
B03	DB Services Immobilien GmbH Brandenburger Straße 31, 04103 Leipzig	10.01.12	13.01.12	X			
B04	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 90 01 02, 99104 Erfurt	01.02.12	02.02.12			X	
B05	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 80 02 15, 99028 Erfurt	13.01.12	17.01.12	X			
B06	Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34, 99086 Erfurt	07.02.12	10.02.12			X	
B07	Handelsverband Thüringen Futterstraße 14, 99084 Erfurt	13.02.12	17.02.12			X	
B08	Industrie- und Handelskammer Erfurt Postfach 90 01 55, 99104 Erfurt	08.02.12	13.02.12			X	
B09	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidstedter Straße 42, 99084 Erfurt	05.01.12	09.01.12	X			
B10	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen, Bahnhofstraße 27, 99084 Erfurt	18.01.12	19.01.12	X			
B11	Landesamt für Bau und Verkehr Postfach 80 03 53, 99029 Erfurt	19.01.12	25.01.12	X			
B12	Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Katasterbereich Erfurt Katasterbereich Erfurt, Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt	05.01.12	12.01.12			X	
B13	Landesverband Gartenbau Thüringen e.V. Alfred-Hess-Str. 8, 99094 Erfurt	06.02.12	07.02.12			X	
B14	Landratsamt Gotha Postfach 47, 99851 Gotha	02.02.12	07.02.12			X	
B15	Straßenbauamt Mittelthüringen Postfach 80 03 29, 99029 Erfurt	30.01.12	02.02.12	X			
B16	SWE Netz GmbH Magdeburger Allee 34, 99086 Erfurt	30.01.12	13.02.12			X	

B17	Thür. Forstamt Erfurt Willrode, Forststraße 71, 99097 Erfurt	03.02.12	05.01.12	X			
B18	Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11, 99423 Weimar	07.02.12	10.02.12			t.w.	
B19	Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena	11.01.12	16.01.12			x	
B20	Thür. Landesbergamt Puschkinplatz 7, 07545 Gera	07.02.12	13.02.12			x	
B21	Thür. Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionaldirektion Erfurt, Linderbacher Weg 30, 99099 Erfurt	23.01.12	26.01.12	X			
B22	Thür. Landesverwaltungsamt Postfach 2249, 99403 Weimar	06.02.12	13.02.12			t.w.	
B23	Thür. Liegenschaftsmanagement Postfach 900453, 99107 Erfurt	05.01.12	10.01.12		x		
B24	Thür. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Werner-Seelenbinder-Str. 7, 99096 Erfurt	06.01.12	10.01.12	x			
B25	ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34, 99086 Erfurt	07.02.12	13.02.12			X	
B26	Wehrbereichsverwaltung Ost Postfach 11 49, 15331 Strausberg	26.01.12	30.01.12	x			

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 30.12.2011 mit Planstand vom 20.10.2011.

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
N01	Arbeitskreis Heimische Orchideen Hohe Straße 204, 07407 Uhlstadt-Kirchhasel	02.02.12	03.02.12	x			
N02	Landesangelfischereiverband e.V. Moritzstraße 14, 99084 Erfurt	11.01.12	12.01.12	x			
N03	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c, 99099 Erfurt	06.02.12	07.02.12	x			
N04	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Lindenhof 3, 99998 Weinbergen / OT Seebach	30.01.12	31.01.12	x			
N05	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. Lauwetter 25, 98527 Suhl	03.02.12	09.02.12	x			

"x" = trifft zu  
 "z. T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 9. Januar bis 10. Februar 2012 anhand der Planfassung vom 20.10.2011.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	Nicht berührt	Keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					Wurden berücksichtigt	Wurden nicht berücksichtigt
Ö01	19.01.12	20.01.12				x
Ö02	19.01.12	20.01.12				x
Ö03a)	26.01.12	27.01.12			x	
Ö03b)	26.01.12	01.02.12				
Ö04	25.01.12	31.01.12			z.T.	
Ö05	29.01.12	02.02.12			x	
Ö06	06.02.12	08.02.12			z.T.	
Ö07	09.02.12	10.02.12			x	
Ö08	09.02.12	10.02.12			x	
Ö09	09.02.12	10.02.12			z.T.	
Ö10	10.02.12	10.02.12			x	
Ö11	10.02.12	13.02.12				x
Ö12	03.02.12 09.02.12	ohne 14.02.12			z.T.	
Ö13	08.02.12	15.02.12			z.T.	
Ö14	14.02.12	15.02.12			z.T.	
Ö15	31.01.12	05.03.12				x

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

## 2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B01</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	ALF Gotha Hans-C.-Wirz-Str. 2, 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.02.12	

***Punkt 1***

*- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vollständig innerhalb dieses Gebietes bzw. unter Ausschluss einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Für die Planung BRV562 sind Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Die Durchführung des externen Ausgleich ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf innerstädtischen Konversionsflächen, demzufolge unter Ausschluss einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B02</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Bischöfliches Ordinariat Bauamt, Postfach 80 06 62, 99032 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.01.12	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B03</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	DB Services Immobilien GmbH Brandenburger Straße 31, 04103 Leipzig	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.01.12	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B04</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 90 01 02, 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.02.12	

**Punkt 1**

- *Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Telekommunikationslinien sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, möglichst keine Veränderungen und Verlegung.*
- *Bei erforderlichen Änderungen erfolgt die Realisierung unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und Kostentragung durch den Auftraggeber.*
- *Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte Weite) zu Leitungen zu gewährleisten.*
- *Hinweise zur Baudurchführung*

**Abwägung**

Die Punkte betreffen nicht 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 Entwurf der Planung BRV562 sind die vorhandenen Anlagen und der Platz für neue Anlagen des Leitungsträgers berücksichtigt. Weiteres ist in der Erschließungsplanung des Vorhabenträgers mit dem Leitungsträger zu berücksichtigen und nicht Regelungsinhalt im Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan wurden lediglich Baufelder festgesetzt, in denen Vorhaben errichtet werden können. Bei der Objektplanung sind Abstimmungen zu erforderlichen Verlegungen mit der Telekom zu führen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B05</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 80 02 15, 99028 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.01.12	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B06</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Erfurter Verkehrsbetriebe AG, Postfach 90 03 32, 99106 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.02.12	

**Punkt 1**

*- Grundstück und Anlagen der EVAG sind in der Planung BRV562 zu berücksichtigen, inkl. Ersatzhaltestelle, Altkabeltrasse und GUV7*

**Abwägung:**

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

Begründung:

Grundstück und Anlagen der EVAG sind im Entwurf der Planung BRV562 berücksichtigt. Der Mindestabstand zwischen Wohnbauflächen und GUV7 bzgl. elektromagnetischer Felder ist eingehalten. Die bedingte Festsetzung 13.2. regelt den für die Wohnbebauung erforderlichen Schallschutz bzgl. des Geräuschpegel des GUV7.

Weiteres ist in der Erschließungsplanung des Vorhabenträgers mit dem Leitungsträger berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B07</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Handelsverband Thüringen, Futterstraße 14, 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.02.2012	

*Punkt 1*

*- Bedenken gegen einen großflächigen Gartenfachmarkt*

**Abwägung:**

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

Begründung:

Im Entwurf der Planung BRV562 ist das Vorhaben an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst. Die Verkaufsraumfläche ist reduziert. Auf den großflächigen Gartenmarkt ist zugunsten eines großflächigen Lebensmittelmarktes verzichtet worden. Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wurde gutachterlich untersucht und somit sind die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt. Mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse ist das Einzelhandelsvorhaben als kommunal und regional verträglich und zulässig ermittelt worden. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B08</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	IHK Erfurt, Postfach 90 01 55, 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.02.12	

***Punkt 1***

*- Bedenken gegen einen großflächigen Gartenfachmarkt: in Erfurt gibt es bereits dazu 80.000qm Verkaufsfläche, Standort Bunter Mantel wäre Konkurrenz zu Standort Blühendes Borntal*

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

Begründung:

Im Entwurf der Planung BRV562 ist das Vorhaben an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst. Die Verkaufsraumfläche ist reduziert. Auf den großflächigen Gartenmarkt ist zugunsten eines großflächigen Lebensmittelmarktes verzichtet worden. Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wurde gutachterlich untersucht und somit sind die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt. Mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse ist das Einzelhandelsvorhaben als kommunal und regional verträglich und zulässig ermittelt worden. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

***Punkt 2***

*- bei Wegfall des Gartenfachmarktes wäre die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes vorstellbar*

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

Begründung:

s. Punkt 1.

***Punkt 3***

*- Lebensmittelmarkt könnte auch Versorgungsfunktion für die westlichen Ortsteile Erfurts und weitere Gothaer Landkreismgemeinden erfüllen*

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

Begründung:

s. Punkt 1

Die Nahversorgung der Gothaer Landkreismgemeinden ist nicht Aufgabe der Stadt Erfurt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B09</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidstedter Straße 42, 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.01.12	

nicht betroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen, Bahnhofstraße 27, 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.01.12	

nicht betroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Postfach 80 03 53, 99029 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.01.12	

nicht betroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt, Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.01.12	

***Keine Äußerung zur Planzeichnung***

***Punkt 1***

- Hinweise zur automatisierten Liegenschaftskarte (ALK),
- separate Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Kataster
- Fragen zur Bodenordnung

**Abwägung**

**Der Stellungnahme wird gefolgt**

**Begründung**

Für den Bebauungsplanentwurf wurde die automatisierte Liegenschaftskarte verwendet. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird separat eingeholt.  
Die Bodenordnung wird bereits durchgeführt.

***Punkt 2***

- Im Baugebiet befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze
- Keine Bedenken gegen die geplanten Baumaßnahmen.

**Abwägung**

**Die Hinweise betreffen nicht 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 auch im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Landesverband Gartenbau Thüringen e.V., Alfred-Hess-Str. 8, 99094 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.02.12	

***Punkt 1***

*- gegen den Bau eines großflächigen Gartenfachmarkt, im Stadtgebiet besteht bereits dazu ein Überangebot*

**Abwägung:**

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

Begründung

Im Entwurf der Planung BRV562 ist das Vorhaben an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst. Die Verkaufsraumfläche ist reduziert. Auf den großflächigen Gartenmarkt ist zugunsten eines großflächigen Lebensmittelmarktes verzichtet worden. Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wurde gutachterlich untersucht und somit sind die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt. Mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse ist das Einzelhandelsvorhaben als kommunal und regional verträglich und zulässig ermittelt worden. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

***Punkt 2***

*- es fehlt die Wirkungsanalyse zum großflächigen Gartenfachmarkt*

**Abwägung:**

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

Begründung

s. Punkt 1

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Landratsamt Gotha, Postfach 47, 99851 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.02.12	

**Punkt 1**

*- raumbedeutsamen Wirkung der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist aus regionalplanerischer Sicht zu prüfen*

**Abwägung:**

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

Begründung

Im Entwurf der Planung BRV562 ist das Vorhaben an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst. Die Verkaufsraumfläche ist reduziert. Auf den großflächigen Gartenmarkt ist zugunsten eines großflächigen Lebensmittelmarktes verzichtet worden. Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wurde gutachterlich untersucht und somit sind die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt. Mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse bezogen auf die Festsetzungen des Entwurfes der Planung BRV562 ist das Einzelhandelsvorhaben als kommunal und regional(planerisch) verträglich und zulässig ermittelt worden.

Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

**Punkt 2**

*- keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf Grund der nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die Landkreisgemeinden*

**Abwägung:**

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

Begründung

s. Punkt 1

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Straßenbauamt Mittelthüringen Postfach 80 03 29, 99029 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.01.12	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	SWE Netz GmbH Magdeburger Allee 34, 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.01.12	

***Punkt 1 Stellungnahme Gas***

- Bestand in Ottostraße und Heinrichstraße, Hinweise zum Umgang mit dem dortigen Leitungsbestand
- Erschließung Wohngebiete über Ottostraße möglich, Erschließung Sondergebiet auch über Heinrichstraße möglich

***Punkt 2 Stellungnahme Strom***

- Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und in den umliegenden Straßen
- Erschließung Wohngebiete und Sondergebiet von den umliegenden Straßen möglich

***Punkt 3 Stellungnahme Fernwärme***

- Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand auf dem Grundstück des Vorhabenträgers

**Abwägung**

Die Hinweise betreffen zumeist nicht 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. Weiteres ist in der Erschließungsplanung des Vorhabenträgers mit dem Leitungsträger berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Der Leitungsbestand Fernwärme auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ist in den Festsetzungen der Planung berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Thür. Forstamt Erfurt Willrode, Forststraße 71, 99097 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.02.12	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.02.12	

***Punkt 1***

- *Hinweise zu archäologischen Funden und denkmalrechtlicher Erlaubnis*
- Forderung zur Übernahme der denkmalrechtlichen Erlaubnis in die Festsetzungen des Bebauungsplanes

**Abwägung:**

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

Begründung:

Die Pflicht zur Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gilt auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes. Eine Aufnahme in die textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich. Jedoch wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.01.12	

***keine Bedenken***

*- Hinweise:*

*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.

Die rechtlichen Grundlagen dafür sind das Lagerstättengesetz sowie das Bundesbodenschutzgesetz, die ungeachtet der Festsetzungen Bebauungsplanes im Vollzug der Satzung gelten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt, Puschkinplatz 7, 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.02.12	

**Punkt 1**

- Hinweis zum Erlaubnisfeld zur Aufsuchung vom Kohlenwasserstoffen
- Hinweise nach Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetz liegen nicht vor

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

Nach telefonischer Rücksprache berührt das Erlaubnisfeld nicht die Planung BRV562.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Thür. Landesbetrieb für Arbeits-schutz und technischen Verbrau-cherschutz Regionaldirektion Erfurt, Linderbacher Weg 30, 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.01.12	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.02.12	

**Punkt 1**

*weitergehende Hinweise - Belange der Raumordnung und Landesplanung*

- *Nutzung innerstädtisch brach gefallener Fläche*
- *Entwicklung von Wohnbauflächen auf innerstädtischer Fläche*
- *Entwicklung von großflächigem Einzelhandel der von bisheriger Zielstellung FNP und Einzelhandelskonzept abweicht*

**Abwägung:**

**Die weitergehenden Hinweise sind in der Planung teilweise berücksichtigt.**

Begründung:

A

Mit dem vorhabenezogenen Bebauungsplan BRV562 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung der Fläche der 1993 aufgegebenen Gärtnerei erreicht werden.

Die städtebauliche Neuordnung setzt das Ziel der Stadtentwicklung Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten um - der Geltungsbereich ist eine sehr gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierte Baulandreserve am Innenrand der Erfurter Kernstadt am Knoten zweier Hauptstraßen.

Die Binderslebener Landstraße ist die westliche Siedlungsachse Erfurts. Sie ist im kernstadtnahen Abschnitt bis zum 1907-16 entwickelten Hauptfriedhof mit der Straßenbahn seit 1934 erschlossen. Ihre Nordseite ist mit Wohnungsbau aufgesiedelt, z.B. ab 1913 Gartenstadt Peterbornsiedlung und später Langer Graben etc. Konzepte zur Aufsiedlung mit Wohnungsbau auch der Südseite gibt es seit 1930, und sind in der Flächennutzungsplanung der 1930er Jahre und ab 1990 enthalten.

Diese Planung BRV562 Beim Bunten Mantel (östlicher Abschnitt am Binderslebener Knie) und die Planung EFS010 bzw. jetzt BRV606 Marienhöhe (westlicher Abschnitt am Hauptfriedhof) bereiten die Aufsiedlung vor.

Die Planung BRV562 bereitet die Nachnutzung 1993 stillgelegter Gartenbauflächen auf der Südseite der Binderslebener Landstraße vor.

B

Für das Sondergebiet Einzelhandel ist zum Planstand Entwurf dieser Planung BRV562 eine städtebauliche Wirkungsanalyse nach Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet und das Vorhaben sowie die Festsetzungen des Planstand Entwurf dieser Planung BRV562 daraufhin angepasst worden. Die städtebauliche Wirkungsanalyse ist Anlage der Begründung.

Die Festsetzungen zum Planstand Entwurf dieser Planung BRV562 zum Sondergebiet Einzelhandel (EZH) bilden die untersuchte städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzung ab. Die Definition eines nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes mit einem Verkaufsflächenanteil dieses Sortimentes von 90 % stützt sich auf Empfehlungen in der Literatur.

Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 0313/10 für das standardisiertes Verfahren für Einzelhandels-

ansiedlungen von Gewicht, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen, wurden das Vorhaben dem dazu formalisierten Prüfverfahren unterworfen.

Im Nahbereich Radius 500-600m der geplanten Einzelhandelsansiedlung sind 4.300-5.600 Einwohner. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch Gartenstadt Langer Graben, Gründerzeitbebauung Heinrichstraße und genossenschaftlichen Wohnsiedlungsbebauung Borntal / Langer Graben. Der Standort liegt am Knoten 2er Ausfallstraßen. Der nächste zentrale Versorgungsbereich mit einem Lebensmittelvollsortimenter und 1.100qm VKF ist in 800m Entfernung. Der nächste Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500qm VKF (inkl. 300qm Getränkemarkt) ist in 700m Entfernung.

Für die Einzelhandelsansiedlung wird eine städtebaulich verträgliche, modifizierte Größenordnung von insgesamt 1.800qm Verkaufsfläche (inkl. 150qm Randsortimente, Non-Food) für einen Lebensmittelvollsortimenter, 600qm Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt sowie 250qm für eine Bäckerei mit Bistro (mit einem Anteil von 80qm Verkaufsfläche für die Bäckerei) ermittelt.

Diese Einzelhandelsansiedlung steht damit im Einklang mit der Ausnahme zu Grundsatz 1 des EHK. In diesem Sinne ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Vorhabens in der nun modifizierten Größenordnung aufgrund einer Einzelfallbetrachtung aus gutachterlicher Sicht zu befürworten, da das Vorhaben der Verbesserung der Gebietsversorgung in der Brühlervorstadt dient und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Umsetzung des Vorhabens mit 1.800qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter, 600qm Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt sowie 250qm für eine Bäckerei mit Bistro eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Brühlervorstadt im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Erfurt und damit nicht zuletzt auch im Sinne des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erlangt werden kann. Aus gutachterlicher Sicht sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 11 (3) BauNVO zur Genehmigung des Vorhabens erfüllt.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen ist nun insgesamt reduziert, dabei wird auf den 2010 in Antrag genannten großflächigen Gartenmarkt zugunsten eines großflächigen Lebensmittelmarktes verzichtet, der aufgrund seiner Flächenproduktivität im Gegenzug eine höhere Wertschöpfung gewährleistet.

Das Vorhaben ist bzgl. Sondergebiet Einzelhandel an die Ziele der Stadtentwicklung jetzt angepasst: die gesamte Verkaufsfläche des Vorhabens ist maximal 2.650qm, davon für den Lebensmittelmarkt maximal 1.800qm Verkaufsfläche.

Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist erreicht, die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt.

C

Der Entwurf zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ist gebilligt, die öffentliche Auslegung der Änderung ist abgeschlossen.

D

Die Ziele des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsprogramm (E-LEP) 2025 und Regionalplanes Mittelthüringen (RPMT) 2011 werden beachtet.

## **Punkt 2**

*weitergehende Hinweise - Belange der Raumordnung und Landesplanung  
- großflächiger Verbrauchermarkt, Relevanz für Nahversorgungslage und Grundsatz 1 Einzelhandelskonzept*

### **Abwägung:**

**Die weitergehenden Hinweise sind in der Planung berücksichtigt.**

### Begründung:

Im Entwurf der Planung BRV562 ist das Vorhaben an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst.

Die Verkaufsraumfläche ist reduziert. Auf den großflächigen Gartenmarkt ist zugunsten eines großflächigen Lebensmittelmarktes verzichtet. Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist erreicht, die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes sind erfüllt. Mit städtebaulicher Wirkungsanalyse ist das Einzelhandelsvorhaben als kommunal und regional verträglich und zulässig ermittelt und festgesetzt.

s. Punkt 1 Abschnitt B

### ***Punkt 3***

*weitergehende Hinweise - Belange der Raumordnung und Landesplanung*

*- Gartenfachmarkt, nicht näher erläuterter Sonderstandort i.S. Einzelhandelskonzept*

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme ist in diesem Punkt berücksichtigt.**

#### Begründung:

Im Entwurf der Planung BRV562 ist das Vorhaben an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst. Die Verkaufsraumfläche ist reduziert. Auf den großflächigen Gartenmarkt ist zugunsten eines nach Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes entwickelten großflächigen Lebensmittelmarktes verzichtet worden.

### ***Punkt 4***

*- keine Betroffenheit Belange der Wasserwirtschaft*

### ***Punkt 5***

*- Schallimmissionsprognose ist zur Prüfung vorzulegen*

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme ist in diesem Punkt berücksichtigt.**

#### Begründung:

Die Schallimmissionsprognosen sind abgeschlossen und in den Entwurf der Planung BRV562 eingeflossen und Anlage der Begründung, und damit der Offenlage und Trägerbeteiligung des Entwurfes der Planung BRV562.

### ***Punkt 7***

*weitergehende Hinweise - Verfahren*

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

*- Abweichung der Planung BRV562 vom FNP*

*- Art des Planverfahrens*

#### **Abwägung**

**Die Stellungnahme ist in diesem Punkt berücksichtigt.**

#### Begründung

Die städtebauliche Wirkungsanalyse für das Sondergebiet Einzelhandel liegt der Planung BRV562 und der Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gebilligt, dessen Offenlage fand statt.

Die Planung BRV562 entspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsprogramm (E-LEP) 2025 und Regionalplanes Mittelthüringen (RPMT) 2011.

Für das Vorhaben wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Durch die Planung BRV562 soll die Zulässigkeit von Vorhaben (großflächiger Einzelhandel mit maximal 2.650 qm VKF und 200 Stellplätze) erwirkt werden, die nach Nr. 18.6. der Anlage 1, Seite 34 von 39 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bedarf, zu der erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht schon im Wege einer überschlägigen Prüfung sicher ausgeschlossen sind.

### **Punkt 8**

#### *beratende Hinweise*

- Art des Planverfahrens
- Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes für Fussgänger
- Festsetzung des Lebensmittelmarktes, Gartenfachmarkt
- Gestaltungsleitfaden

### **Abwägung**

**Die beratenden Hinweise werden teilweise berücksichtigt.**

### **Begründung**

Die Planung BRV562 als vorhabenbezogener Bebauungsplan dient der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt hinsichtlich vorhabenbezogenes Planungsrecht und Sicherung der Gestaltung. Ein Angebotsbebauungsplan scheidet dazu als Sicherungsinstrument aus. In der Planung BRV562 wird die städtebauliche Ordnung durch enge Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Höhen baulicher Anlagen und Haustypen geregelt. Die Anordnung der festgesetzt zulässigen Haustypen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung seines Vorhaben im Durchführungsvertrag und darin dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dieser ist Anlage der Begründung der Planung BRV562.

Die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes für Fussgänger erfolgt auf vom Kfz-Verkehr getrennten Flächen.

Mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse ist das Einzelhandelsvorhaben als kommunal und regional verträglich und zulässig ermittelt worden. Die Ermittlung ist im Entwurf der Planung BRV562 festgesetzt. Auf den Gartenfachmarkt ist verzichtet worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet nach dem Gestaltungsleitfaden entwickelte Haustypen und Freiräume. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und Gestaltungsleitfaden ist in die Festsetzungen des Entwurf der Planung BRV562 eingeflossen. Zzgl. sind im Durchführungsvertrag Qualitätssicherungsverfahren geregelt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B23</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Thür. Liegenschaftsmanagement Postfach 900453, 99107 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.01.12	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B24</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Thür. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Werner-Seelenbinder-Str. 7, 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.01.12	

nicht berührt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B25</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	ThüWa ThüringenWasser GmbH, Postfach 90 03 27, 99106 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.02.12	

**Punkt 1**

- die Versorgung kann gesichert werden, dafür ist ein Erschließungsvertrag erforderlich
- weitergehende Hinweise Versorgung
- trinkwassertechnische Versorgung abgehend von der Kreuzung Ottostraße / Heinrichstraße ist möglich
- Anlagenbestände sind zu beachten
- weitergehende Hinweise zur Änderungen am Leitungsnetz
- aus der Veranlassung der ThüWa GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz
- Hinweise

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Der Vorhabenträger wird zur Versorgung einen Erschließungsvertrag abschließen.

**Begründung:**

Anlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH sind in der Planung BRV562 berücksichtigt. In der Planung BRV52 werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise auch im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Weiteres ist in der Erschließungsplanung des Vorhabenträgers mit dem Leitungsträger berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B26</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Wehrbereichsverwaltung Ost Postfach 11 49, 15331 Strausberg	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.01.12	

nicht berührt

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N01</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Hohe Straße 204, 07407 Uhlstadt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.02.12	

nicht betroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N02</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Landesangelfischereiverband e.V. Moritzstraße 14, 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.01.12	

nicht betroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N03</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c, 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.02.12	

nicht betroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N04</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Lindenhof 3, 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.01.12	

nicht betroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N05</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. Lauwetter 25, 98527 Suhl	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.02.12	

nicht betroffen.

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö01</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.01.12	

**Punkt 1**

- Aufnahme des Flurstück 11/1 südlich der Ottostraße (im Eigentum der Stadt Erfurt, genutzt als Kleingartenanlage) in den Geltungsbereich der Planung BRV562, um diese Flächen in die Wohnungsbauentwicklung zu integrieren
- dann ist die Wohnbebauung der westlich des Flurstück 11/1 gelegenen Grundstücke Himmelsleiter nach §34 BauGB möglich

**Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 nicht gefolgt.**

Begründung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zzgl. für Umfeldmaßnahmen erforderlicher Flächen für den öffentlichen Grünzug, zur Sicherung des EVAG Trafo und für die Erschließung einzubindener Flächen.

Für die Flächen südlich der Ottostraße Flurstück 11/1 sind die gemeindlichen Entwicklungsziele im Flächennutzungsplan als Kleingartenanlage dargestellt, eine Wohnungsbauentwicklung ist hier nicht vorgesehen.

Für die Flächen Himmelsleiter westlich des Flurstück 11/1 sind die gemeindlichen Entwicklungsziele im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.  
 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Bebauung der Grundstücke ist mit einem eigenen Bebauungsplanverfahren zu schaffen.  
 Die Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö02</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.01.12	

**Punkt 1**

- Bindung an Haustypen und bauträgergebundene Bebauung ist mit Uniformität und allein wirtschaftlichem Vorteil der Bauträger verbunden
- Baugrundstücke sollten bauträgerfrei vergeben werden

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 nicht gefolgt.**

Begründung:

Die Bindung an Haustypen ist eine städtebauliche Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer zur Umsetzung seines Vorhaben, dabei greift er im Vorhabenteil Wohnen auf 2 Bauträger zurück.

Uniformität ist nicht Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat in seinem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der u.a. ein Wohngebiet mit vertieften gestalterischen Festsetzungen formuliert.

Der Stadtrat hat bei seiner pflichtgemäßem Ermessensentscheidung den o.g. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes u.a. mit einer Bedingung gebilligt, die im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers formulierten Qualitätsziele näher auszuformulieren, durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern, und im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen - sich dazu der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhaben verpflichtet.

Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein vielfältiges, dabei in sich abgestimmtes, qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Aufsiedlung zu erreichen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf Kubaturen, Gliederungen, Proportionen, Materialität und Farbgebung. Es soll erreicht werden, dass innerhalb gestaltprägender, einheitlicher Grundzüge eine große Vielfalt im Detail realisiert werden kann.

Dazu ist in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren das Vorhaben des Vorhabenträgers ausgestaltet worden, u.a. wurden Haustypen entwickelt.

Die Ausgestaltung des Vorhaben ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen.

Für den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger Regelungen zur Qualitätssicherung hinsichtlich Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen.

Aufsiedlungen der Vergangenheit, wie entlang der Nordseite der Binderslebener Landstraße mit Peterbornsiedlung und Gartenstadt Langer Graben, oder am Steiger Gagfah-Siedlung, sind durch Bauträger / Baugenossenschaften erbracht worden. Dazu wurden verschiedene

Haus- und Freiraumentwürfe erstellt und umgesetzt. Die Sicherung der Gestaltung baulicher und Freiraumanlagen erfolgte in Satzungen und Baugenehmigungen.

***Punkt 2***

*- kein Anschlusszwang für Fernwärme*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Geltungsbereich der Planung BRV562 befindet sich nicht einem Fernwärmesatzungsgebiet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö03</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.01.12	

***Punkt 1***

*Bitte des Kleingartenvereins auf Beachtung und weitere Nutzung der vorhandenen Trinkwasserleitung*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 gefolgt.**

Begründung:

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

Weiteres ist in der Erschließungsplanung des Vorhabenträgers mit dem Kleingartenverein abzustimmen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö04</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.01.12	

***Punkt 1***

*- Die Baufreiheit der Vorhabenträger ist nicht einzuschränken.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 nicht gefolgt.**

Begründung:

Es gibt einen Vorhabenträger. Eine Einschränkung der Baufreiheit des Vorhabenträgers liegt nicht vor.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat in seinem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dazu einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der u.a. ein Wohngebiet mit vertieften gestalterischen Festsetzungen formuliert.

Für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer im o.g. Antrag und im seinem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, für den Vorhabenteil Wohnungsbau sich zweier Bauträger zur Umsetzung seines Vorhaben zu bedienen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung seines Vorhabens.

***Punkt 2***

*- Bindung an Haustypen und bauträgergebundene Bebauung ist mit Uniformität und allein wirtschaftlichem Vorteil der Bauträger verbunden*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 2 nicht gefolgt.**

Begründung:

Die Bindung an Haustypen ist eine städtebauliche Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer zur Umsetzung seines Vorhaben, dabei greift er im Vorhabenteil Wohnen auf 2 Bauträger zurück.

Uniformität ist nicht Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat in seinem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der u.a. ein Wohngebiet mit vertieften gestalterischen Festsetzungen formuliert.

Der Stadtrat hat bei seiner pflichtgemäßem Ermessensentscheidung den o.g. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes u.a. mit einer Bedingung gebilligt, die im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers formulierten Qualitätsziele näher auszuformulieren, durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern, und im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen - sich dazu der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhaben verpflichtet.

Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein vielfältiges, dabei in sich abgestimmtes, qualitativvolles Gesamterscheinungsbild der Aufsiedlung zu erreichen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf Kubaturen, Gliederungen, Proportionen, Materialität und Farbgebung. Es soll erreicht werden, dass innerhalb gestaltprägender, einheitlicher Grundzüge eine große Vielfalt im Detail realisiert werden kann.

Dazu ist in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren das Vorhaben des Vorhabenträgers ausgestaltet worden, u.a. wurden Haustypen entwickelt.

Die Ausgestaltung des Vorhaben ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen.

Für den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger Regelungen zur Qualitätssicherung hinsichtlich Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen.

Aufsiedlungen der Vergangenheit, wie entlang der Nordseite der Binderslebener Landstraße mit Peterbornsiedlung und Gartenstadt Langer Graben, oder am Steiger Gagfah-Siedlung, sind durch Bauträger / Baugenossenschaften erbracht worden. Dazu wurden verschiedene Haus- und Freiraumentwürfe erstellt und umgesetzt. Die Sicherung der Gestaltung baulicher und Freiraumanlagen erfolgte in Satzungen und Baugenehmigungen.

### ***Punkt 3***

*- es fehlen Ausführungen zum Fluglärm*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 3 gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Schallimmissionsprognosen sind abgeschlossen und in die Planung BRV562 eingestellt. In den Hinweisen ist die Beeinträchtigung durch Fluglärm dargestellt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö05</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.01.12	

**Punkt 1**

*- Bedenken zur Erhöhung der Verkehrsmengen in der Heinrichstraße auf Grund des Einzelhandel iVm der Zielstellung der Umweltzone*

**Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 gefolgt.**

Begründung

Für die Planung erforderliche Gutachten zu Verkehr, Klima/Luft und Lärm sind abgeschlossen und die Planung BRV562 eingestellt.

Die Erschließung des Vorhabenteil Einzelhandel erfolgt an der Binderslebener Landstraße. Der Vorhabenteil Einzelhandel ist vorhabenkonkret festgesetzt, z.B. werden festgesetzt eine maximale Verkaufsfläche, Sortimente und Zahl der Stellplätze. Dadurch werden die Verkehrsmengen und damit verbundenen Auswirkungen begrenzt.

Betreffend die ganze Planung BRV562 sind bzgl. Klima/Luft a) zur lokalen Verringerung der sommerlichen Wärmebelastungen aufgelockerte Bebauung und Begrünung und b) zur lokalen Verringerung von Schadstoffeintrag ein weitreichendes Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe festgesetzt.

Durch die ganze Planung BRV562 werden keine wesentlichen umgebungs- und planungsbeeinflussende klimatologische Auswirkungen erwirkt, z.B. NOx-Grenzwerte werden durch das Vorhaben hervorgerufene ansteigende Kfz-Mengen in den umgebenen Straßen nicht überschritten. Zusätzlich werden die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes (Umweltzone) und die Änderungen der Flottenzusammensetzung sich reduzierend auf die städtische und somit auch auf die lokale Hintergrundbelastung auswirken.

**Punkt 2**

*- Warum wird der Bunte Mantel nicht wie die Marienhöhe solargerecht bebaut?*

**Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 2 gefolgt.**

Begründung

In der Planung BRV562 werden keine Festsetzungen getroffen, die dem Einsatz erneuerbarer Energien, wie auch der passiven und aktiven Solarnutzung, entgegen stehen.

**Punkt 3**

*- Gibt es eine Klimagutachten zu den Auswirkungen auf die Heinrichstraße ?*

**Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 3 gefolgt.**

### Begründung

Das Klimagutachten ist in die Planung BRV562 eingeflossen. Es ist Anlage der Begründung.

Durch die ganze Planung BRV562 werden keine wesentlichen umgebungs- und planungsbeeinflussende klimatologische Auswirkungen erwirkt, z.B. NO<sub>x</sub>-Grenzwerte werden durch das Vorhaben hervorgerufene ansteigende Kfz-Mengen in den umgebenen Straßen nicht überschritten. Zusätzlich werden die Maßnahmen des Luftreinhalteplanes (Umweltzone) und die Änderungen der Flottenzusammensetzung sich reduzierend auf die städtische und somit auch auf die lokale Hintergrundbelastung auswirken.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö06</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.02.12	

**Punkt 1**

*- erhöhte Lärm- und Abgasbelastungen bei Errichtung eines Mischgebietes insbesondere Gartenmarktes*

**Abwägung**

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

Begründung

In der Planung BRV562 wird kein Mischgebiet festgesetzt.

In der Planung BRV562 wird ein Wohngebiet für ca 70 Einfamilienhäuser und ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt, dass an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst ist. Die Verkaufsraumfläche ist auf maximal 2.650qm reduziert worden. Auf den großflächigen Gartenmarkt wurde zugunsten eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit maximal 1.800qm Verkaufsraumfläche verzichtet.

Für die Planung erforderliche Gutachten zu Verkehr, Klima/Luft und Lärm sind abgeschlossen und die Planung BRV562 eingestellt.

Durch diese Planung BRV562 werden keine wesentlichen umgebungs- und planungsbeeinflussende klimatologische Auswirkungen festgestellt, z.B. NO2-Grenzwerte werden durch das Vorhaben hervorgerufene ansteigende Kfz-Mengen in den umgebenen Straßen nicht überschritten.

Die aus den Schallimmissionsprognosen gewonnenen Erkenntnisse zur Konfliktbewältigung bzgl. Einwirkungen der Umgebung auf die Planung und Auswirkungen der Planung auf die Umgebung werden im Vollzug der Planung umgesetzt.

**Punkt 2**

*- erhöhte Lärmbelastungen bei Errichtung der Schallschutzbebauung an der Binderslebener Landstraße*

**Abwägung**

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

Begründung

Zu den Gutachten vgl. Punkt 1.

Die Maßnahmen der Schallimmissionsprognosen zur Konfliktbewältigung werden umgesetzt. Bzgl. Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung sind das aktive (z.B. Geräuschminderung durch Geschwindigkeitsreduzierungen) bzw. passive (Schalldämmmaßnahmen an den Gebäuden) Lärmschutzmaßnahmen für betroffene Gebäude an der Binderslebener Landstraße, die der Planung BRV562 ggü. liegen.

Durch z.B. aktive Lärmschutzmaßnahmen auf der Binderslebener Landstraße in Form einer Geräuschminderung mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h könnten Einwirkungen der Umgebung auf die Planung BRV562 und Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung reduziert werden.

Die mit der Planung BRV562 verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung auf Grund des neuen Lichtsignalknoten Planstraße A / Binderslebener Landstraße können kompensiert werden.

Die Lärmsanierungsgrenzwerte für bestehende Gebäude an der Binderslebener Landstraße werden unterschritten. Die Einwirkungen der Binderslebener Landstraße auf die Planung BRV562 und damit Abhängigkeiten bzgl. Schallschutzmaßnahmen in der Planung BRV562 würden reduziert werden.

Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf der Binderslebener Landstraße stehen im besten Abwägungsverhältnis zu Rückwirkungen auf die Binderslebener Landstraße, auf den Städtebau und auf die Gestaltung, und auf die Kosten insgesamt im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Die genannten aktiven Maßnahmen sind jedoch nur in Form einer verkehrsrechtlichen Anordnung ausserhalb und unabhängig des Bebauungsplanverfahrens möglich.

Kommen die genannten aktiven Maßnahmen auf der Binderslebener Landstraße in Form einer verkehrsrechtlichen Anordnung nicht zum Tragen erfolgt für in der Anlage "Beiplan Lärmschutzmaßnahmebereich gemäß Hinweise" rot markierte bestehende Gebäude Binderslebener Landstraße die Finanzierung eines passiven baulichen Schallschutzes; der Vorhabenträger dieser Planung BRV562 stellt dann die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereit.

### ***Punkt 3***

*- neuer Knoten an der Binderslebener Landstraße erhöht die Abgasbelastung*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

Zu den erarbeiteten Gutachten s. Punkt 1.

### ***Punkt 4***

*- Hinweis auf das Urteil zur Normenkontrollklage bzgl. der Belästigungen durch Verkehr im Bereich der Binderslebener Landstraße*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

Die aus den Schallimmissionsprognosen gewonnenen Erkenntnisse zur Konfliktbewältigung zu den Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung werden im Vollzug der Planung BRV562 umgesetzt

Die Konfliktlösung den Bebauungsplan BIN553 "Straßenverbindung Binderslebener Landstraße - Gothaer Straße (B7)" betreffend erfolgt im Planverfahren BIN533. Die Konfliktlösung im Planverfahren BIN533 ist Voraussetzung für dieses Planverfahren BRV562.

### ***Punkt 5***

*- Erläuterung der Berücksichtigung der Auflagen aus der Normenkontrollklage bzgl. der Belästigungen durch Verkehr im Bereich der Binderslebener Landstraße, weiteres Vorgehen*

**Abwägung**

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

Begründung

s. Punkt 4.

***Punkt 6***

*Vorschlag zur Errichtung einer 30km/h Zone Binderslebener Landstraße*

**Abwägung**

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

Begründung

Die aus den Schallimmissionsprognosen gewonnenen Erkenntnisse zur Konfliktbewältigung bzgl. Einwirkungen der Umgebung auf die Planung und Auswirkungen der Planung auf die Umgebung beinhalten auch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Geräuschminderung durch Geschwindigkeitsreduzierungen) Binderslebener Landstraße.

s. Punkt 2

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö07</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.02.12	

**Punkt 1**

*- Forderung nach Offenlage der Untersuchungen zur Wirkungsanalyse des Einzelhandel und der verkehrstechnischen Untersuchungen*

**Abwägung**

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

Begründung

Für die Planung erforderliche Gutachten wie Wirkungsanalyse des Einzelhandel, verkehrstechnischen Untersuchungen, Klima/Luft und Lärm sind abgeschlossen und die Planung BRV562 eingestellt.

Das Einzelhandelsvorhaben ist in der Planung BRV562 an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst.

Maßnahmen zur Konfliktlösung sind in der Planung BRV562 Teil der Festsetzungen der Planung BRV562 bzw. werden im Volzug der Planung BRV562 wie in der Begründung dargestellt umgesetzt.

**Punkt 2**

*- zusätzliche zunehmende Lärmbelastung einer bereits heute hoch belasteten Binderslebener Landstraße durch die an die Binderslebener Landstraße anschließende Planung BRV562 (Auswirkungen der Planung BRV562 auf die Umgebung)*

*- sollen Tatsachen geschaffen werden bevor das Urteil des ThürOVG vom 02.12.2003 seitens der Stadt umgesetzt wird ?*

**Abwägung**

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

Begründung

**Bebauungsplanverfahren BIN553**

Im Rahmen der Konfliktlösung im "Straßenverbindung Binderslebener Landstraße - Gothaer Straße (B7)" wird die Stadt Erfurt zum Schutz der betroffenen Gebäude an der Binderslebener Landstraße notwendige Lärmschutzmaßnahmen finanzieren.

In Abwägung der Rückwirkungen aller untersuchten aktiven und passiven Maßnahmen auf die Straßenzügen Eisenacher Straße/Gothaer Straße und Heinrichstraße, der städtebaulichen, gestalterischen Auswirkungen und der Kosten im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck der einzelnen Maßnahmen wurden die partielle Geschwindigkeitsreduzierung zur Bewältigung der Lärmproblematik als die umzusetzende Maßnahme herausgearbeitet.

Die Umsetzung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme kann nur in Form einer verkehrsrechtlichen Anordnung erfolgen, die nicht im Ermessen des Stadtrates liegt.

Das Verfahren der verkehrsrechtlichen Anordnung einer Beschränkung auf 30 km/h in beiden maßgeblichen Abschnitten kann mit den damit verbundenen Beteiligungen und Prüfungen von der unteren Verkehrsbehörde aufgrund der tatsächlich bestehenden Lärmsituation formell

vom Bebauungsverfahren getrennt und unabhängig eingeleitet werden. Soweit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erfolgt ist, kann diese Sach- und Rechtslage bei der haushalterischen Untersetzung der verbleibenden durch die Stadt zu finanzierenden passiven Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung finden. Die Stadt Erfurt stellt die für passive Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Finanzmittel bereit.

### **Bebauungsplanverfahren BRV562**

Im Rahmen der Konfliktlösung im Bebauungsplanverfahren BRV562 wird der Vorhabenträger zum Schutz der betroffenen Gebäude an der Binderslebener Landstraße Lärmschutzmaßnahmen finanzieren. Dies gilt sowohl für bestehende Wohnnutzungen als auch für bestehende Büronutzungen und Nutzungen durch freie Berufe. Die Umsetzung wird spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes beginnen.

Voraussetzung für eine Anspruchsberechtigung ist, dass hier auch unter Berücksichtigung erfolgter aktiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens Außenpegel von 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts vorhabenbedingt erstmals erreicht werden oder die v.g. Außenpegel bereits erreicht/überschritten sind und vorhabenbedingt um mindestens 0,1 dB(A) erhöht werden. Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung von Leistungen richten sich am Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach § 3 der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) aus. Die Außenflächen der anspruchsberechtigten Räume dürfen hierbei das nach den Anforderungen der 24. BImSchV zu bestimmende erforderliche bewertete Schalldämm-Maß nicht unterschreiten. Ist eine Verbesserung notwendig, so soll die Verbesserung mindestens 5 dB betragen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö08</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.02.12	

**Punkt 1**

*- Feststellung dass Lärm- und Verkehrsgutachten fehlen und Auswirkungen der Planung BRV562 deshalb in diesem Punkt nicht prüfbar sind*

**Abwägung**

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

Begründung

Für die Planung erforderliche Gutachten wie Wirkungsanalyse des Einzelhandel, verkehrstechnischen Untersuchungen, Klima/Luft und Lärm sind abgeschlossen und die Planung BRV562 eingestellt. Maßnahmen zur Konfliktlösung sind in der Planung BRV562 Teil der Festsetzungen der Planung BRV562 bzw. werden im Volzug der Planung BRV562 wie in der Begründung dargestellt umgesetzt.

**Punkt 2**

*- Reflexion des Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße an den neuen Gebäuden der Planung BRV562*

**Abwägung**

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

Begründung

Die Reflexion des Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße an den neuen Gebäuden der Planung BRV562 ist in den Schallimmissionsprognosen und daraus formulierten Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in der Planung BRV562 berücksichtigt.

**Punkt 3**

*- Infragestellung der Verträglichkeit der neuen großflächigen Einzelhandelsnutzung auf Grund deren Auswirkungen durch neue Zu- und Abfahrten über den neuen Knoten an der Binderslebener Landstraße*

**Abwägung**

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

Begründung

Für die Planung erforderliche Gutachten zu Verkehr, Klima/Luft und Lärm sind abgeschlossen und die Planung BRV562 eingestellt. Die großflächige Einzelhandelsnutzung ist an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst. Maßnahmen zur Konfliktlösung sind in der Planung BRV562 Teil der Festsetzungen der Planung BRV562 bzw. werden im Volzug der Planung BRV562 wie in der Begründung dargestellt umgesetzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö09</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.02.12	

***Punkt 1***

- *nachteilige bauträgergebundene Bebauung*
- *Prüfung auf bauträgerfreie Bebauung*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 nicht gefolgt.**

Begründung:

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat in seinem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der u.a. ein Wohngebiet mit vertieften gestalterischen Festsetzungen formuliert.

Der Stadtrat hat bei seiner pflichtgemäßen Ermessensentscheidung den o.g. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BRV562) u.a. mit einer Bedingung gebilligt, die im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers formulierten Qualitätsziele näher auszuformulieren, durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 zu sichern, und im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 umzusetzen.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 verpflichtet sich der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer zur Umsetzung seines Vorhaben, dabei greift er im Vorhabenteil Wohnen auf 2 Bauträger zurück.

Aufsiedlungen der Vergangenheit, wie entlang der Nordseite der Binderslebener Landstraße mit Peterbornsiedlung und Gartenstadt Langer Graben, oder am Steiger Gagfah-Siedlung, sind durch Bauträger / Baugenossenschaften erbracht worden. Dazu wurden verschiedene Haus- und Freiraumentwürfe erstellt und umgesetzt. Die Sicherung der Gestaltung baulicher und Freiraumanlagen erfolgte in Satzungen und Baugenehmigungen.

***Punkt 2***

- *Verweis auf das Förderprogramm Schaufenster Elektromobilität*

**Abwägung:**

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

Begründung:

In der Planung BRV562 werden keine Regelungen getroffen, die der Nutzung von Elektromobilität entgegen stehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö10</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.02.12	

**Punkt 1**

- Bitte um Prüfung einer möglichen Verkehrsberuhigung der Binderslebener Landstraße durch Ampelschaltungen und alternative Verkehrsführung
- die Gebäude an der Binderslebener Landstraße sind heute durch Belastungen des Kfz-Verkeres ausgesetzt
- der Verkehr sollte gleichmäßiger verteilt werden

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

Begründung

Für die Planung BRV562 erforderliche Gutachten zu Verkehr, Klima/Luft und Lärm sind abgeschlossen und die Planung BRV562 eingestellt.

**Bebauungsplanverfahren BIN553**

Im Rahmen der Konfliktlösung im "Straßenverbindung Binderslebener Landstraße - Gothaer Straße (B7)" wird die Stadt Erfurt zum Schutz der betroffenen Gebäude an der Binderslebener Landstraße notwendige Lärmschutzmaßnahmen finanzieren.

In Abwägung der Rückwirkungen aller untersuchten aktiven und passiven Maßnahmen auf die Straßenzügen Eisenacher Straße/Gothaer Straße und Heinrichstraße, der städtebaulichen, gestalterischen Auswirkungen und der Kosten im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck der einzelnen Maßnahmen wurden die partielle Geschwindigkeitsreduzierung zur Bewältigung der Lärmproblematik als die umzusetzende Maßnahme herausgearbeitet.

Die Umsetzung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme kann nur in Form einer verkehrsrechtlichen Anordnung erfolgen, die nicht im Ermessen des Stadtrates liegt.

Das Verfahren der verkehrsrechtlichen Anordnung einer Beschränkung auf 30 km/h in beiden maßgeblichen Abschnitten kann mit den damit verbundenen Beteiligungen und Prüfungen von der unteren Verkehrsbehörde aufgrund der tatsächlich bestehenden Lärmsituation formell vom Bebauungsverfahren getrennt und unabhängig eingeleitet werden.

Soweit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erfolgt ist, kann diese Sach- und Rechtslage bei der haushalterischen Untersetzung der verbleibenden durch die Stadt zu finanzierenden passiven Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Die Stadt Erfurt stellt die für passive Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Finanzmittel bereit.

**Bebauungsplanverfahren BRV562**

Im Rahmen der Konfliktlösung im Bebauungsplanverfahren BRV562 wird der Vorhabenträger zum Schutz der betroffenen Gebäude an der Binderslebener Landstraße Lärmschutzmaßnahmen finanzieren. Dies gilt sowohl für bestehende Wohnnutzungen als auch für bestehende Büronutzungen und Nutzungen durch freie Berufe. Die Umsetzung wird spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes beginnen.

Voraussetzung für eine Anspruchsberechtigung ist, dass hier auch unter Berücksichtigung erfolgter aktiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens Außenpegel von 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts vorhabenbedingt erstmals erreicht werden oder die v.g. Außenpegel bereits erreicht/überschritten sind und vorhabenbedingt um mindestens

0,1 dB(A) erhöht werden. Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung von Leistungen richten sich am Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach § 3 der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) aus. Die Außenflächen der anspruchsberechtigten Räume dürfen hierbei das nach den Anforderungen der 24. BImSchV zu bestimmende erforderliche bewertete Schalldämm-Maß nicht unterschreiten. Ist eine Verbesserung notwendig, so soll die Verbesserung mindestens 5 dB betragen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö11</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.02.12	

**Punkt 1**

- *nachteilige bauträgergebundene Bebauung*
- *Prüfung auf bauträgerfreie Bebauung*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 nicht gefolgt.**

Begründung:

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat in seinem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der u.a. ein Wohngebiet mit vertieften gestalterischen Festsetzungen formuliert.

Der Stadtrat hat bei seiner pflichtgemäßen Ermessensentscheidung den o.g. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BRV562) u.a. mit einer Bedingung gebilligt, die im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers formulierten Qualitätsziele näher auszuformulieren, durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 zu sichern, und im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 umzusetzen.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 verpflichtet sich der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer zur Umsetzung seines Vorhaben, dabei greift er im Vorhabenteil Wohnen auf 2 Bauträger zurück.

Aufsiedlungen der Vergangenheit, wie entlang der Nordseite der Binderslebener Landstraße mit Peterbornsiedlung und Gartenstadt Langer Graben, oder am Steiger Gagfah-Siedlung, sind durch Bauträger / Baugenossenschaften erbracht worden. Dazu wurden verschiedene Haus- und Freiraumentwürfe erstellt und umgesetzt. Die Sicherung der Gestaltung baulicher und Freiraumanlagen erfolgte in Satzungen und Baugenehmigungen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö12</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.02.12 und ergänzend 09.02.12	

**Punkt 1**

*- zu hohe und zu nahe Bebauung an das eigene Grundstück Binderslebener Landstraße 30*

**Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 nicht gefolgt.**

Begründung

Die Planung BRV562 setzt im an das Grundstück Binderslebener Landstraße 30 angrenzenden WA01 mindestens 2 und höchsten 3 Vollgeschosse und dazu die maximale Höhe baulicher Anlagen hier zulässiger Haustypen fest.

Entlang der Baulinie an der Binderslebener Straße ist eine Mindesthöhe baulicher Anlagen von 6,00m festgesetzt.

Mit der Planung BRV562 werden städtebaulichen Dichtemaße nach BauNVO nicht überschritten und in der ThürBauO geregelte Abstandsflächen durch Festsetzungen nicht unterschritten.

Mit der Planung BRV562 entstehen durch festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen und festgesetzte Höhen baulicher Anlagen keine Beeinträchtigungen des Grundstück Binderslebener Landstraße 30.

**Punkt 2**

*- Keine räumliche Abgrenzung zum eigenen Grundstück Binderslebener Landstraße 30*

**Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 2 gefolgt.**

Begründung

Die zukünftigen Wohngrundstücke der Planung BRV562 und das Wohngrundstück Binderslebener Landstraße 30 haben untereinander eine räumliche Abgrenzung:

- Das an das Grundstück Binderslebener Landstraße 30 angrenzende Baufeld im WA01 der Planung BRV562 hat einen Abstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze. Es gelten dazu die in der ThürBauO geregelten Abstandsflächen einer nur innerhalb des Baufeldes zulässigen Bebauung.

- Die Planung BRV562 setzt entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und damit auch hin zum Grundstück Binderslebener Landstraße 30 eine Pflanzfläche und Baumpflanzungen fest.

**Punkt 3**

*- Warum kann die Baumreihe entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze nicht durchgezogen werden ?*

**Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 3 gefolgt.**

#### Begründung

Die Planung BRV562 setzt entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Pflanzfläche und Baumpflanzungen fest.

#### **Punkt 4**

*- Warum muss an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Grundstück reingequetscht werden ?*

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 4 nicht gefolgt.**

#### Begründung

Entlang der Binderslebener Landstraße wird zur Abwehr des Straßenverkehrslärm der Binderslebener Landstraße in den Geltungsbereich der Planung BRV562 ein Baufeld für eine zur Binderslebener Landstraße hin geschlossene Bebauung festgesetzt.

Durch diese Festsetzung werden ggü. dem westl. angrenzenden Grundstück keine Abstandsflächenregelungen nach Thüringer Bauordnung unterschritten.

#### **Punkt 5**

*- Kann an die westl. Grundstücksgrenze Grundstücksgrenze der Planung BRV562 mit Geräte- und Fahrradschuppen angebaut werden ?*

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 5 teilweise gefolgt.**

#### Begründung

Die Möglichkeit des Anbaus von Geräte- und Fahrradschuppen an die westl. Grundstücksgrenze der Planung BRV562 ist nur ausnahmsweise zulässig.

#### **Punkt 6**

*- Wohin geht der Schall der Binderslebener Landstraße ?*

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 6 gefolgt.**

#### Begründung

Die für die Planung BRV562 erforderlichen Gutachten zum Verkehrslärm der Binderslebener Landstraße sind erstellt worden, in die Planung eingeflossen, und Anlage der Begrünung der Planung BRV562.

#### **Punkt 7**

*- Dachterrassen der an die westl. Grundstücksgrenze der Planung BRV562 angrenzenden Bebauung stört unsere Privatsphäre.*

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 7 teilweise gefolgt.**

#### Begründung

Die Bebauung der Planung BRV562 ist nicht bis an die westl. Grundstücksgrenze der Planung BRV562 zulässig, es werden keine Abstandsflächenregelungen nach Thüringer Bauordnung unterschritten.

Dachterassen sind der Planung BRV562 nicht ausgeschlossen.

Es entsteht keine unzumutbare Beeinträchtigung der an die Planung BRV562 angrenzenden Grundstücke.

### ***Punkt 8***

*- Umplanung des angrenzend zulässigen Haustypen*

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 8 nicht gefolgt.**

#### Begründung

Die in den jeweiligen WA01 bis WA18 nur zulässigen Haustypen sind in der Planung BRV562 vorhabenkonkret festgesetzt.

### ***Punkt 9***

*- Verschattungen durch bauliche Anlagen*

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 9 nicht gefolgt.**

#### Begründung

Die Planung BRV562 setzt keine Unterschreitungen der in der ThürBauO geregelten Abstandsflächen fest.

Die Verschattung durch zulässige bauliche Anlagen im Geltungsbereich der Planung BRV562 und auf dem Grundstück Binderslebener Landstraße 30 ist untereinander geringfügig.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö13</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.02.12	

**Punkt 1**

*- Anmerkungen zu Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 gefolgt.**

Begründung:

Folgende Verfahrensschritte erfolgten bisher zur Planung BRV562:

- Beschluss 1864/10 vom 15.12.2010 zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens "Bebauung Fläche 'Beim Bunten Mantel' am Binderslebener Knie",
- Beschluss 1947/11 vom 23.11.2011: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV562 + Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.01.2012-10.02.2012. Die zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und Behörden sind nach erfolgter Abwägung im Entwurf der Planung BRV562 berücksichtigt.

Zur sogenannten Querspange erfolgt die Konfliktlösung im Planverfahren BIN553.

**Punkt 2**

*- nur Verwertung des Grundstück, jedoch keine Konfliktlösung Binderslebener Landstraße*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 2 gefolgt.**

Begründung:

Die Binderslebener Landstraße ist die westliche Siedlungsachse Erfurts. Sie ist im kernstadtnahen Abschnitt bis zum 1907-16 entwickelten Hauptfriedhof mit der Straßenbahn seit 1934 erschlossen. Ihre Nordseite ist mit Wohnungsbau aufgesiedelt, z.B. ab 1913 Gartenstadt Peterbornsiedlung und später Langer Graben etc. Konzepte zur Aufsiedlung mit Wohnungsbau auch der Südseite gibt es seit 1930, und sind in der Flächennutzungsplanung der 1930er Jahre und ab 1990 enthalten. Diese Planung BRV562 Beim Bunten Mantel (östlicher Abschnitt am Binderslebener Knie) und die Planung EFS010 bzw. jetzt BRV606 Marienhöhe (westlicher Abschnitt am Hauptfriedhof) bereiten die Aufsiedlung vor.

Nach Stilllegung der früheren Benary-Gartenbauflächen 1993 kam das Grundstück an den heutigen Grundstückseigentümer. Dieser stellte 2010 als Vorhabenträger den Antrag zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Stadt hat dazu Bedingungen formuliert, die mit der Vorlage des Entwurfes dieser Planung BRV562 erfüllt sind. Für die Planung erforderliche Gutachten sind erarbeitet worden, in die Planung BRV562 eingestellt, und Anlage der Begründung.

**Bebauungsplanverfahren BIN553**

Im Rahmen der Konfliktlösung im "Straßenverbindung Binderslebener Landstraße - Gothaer

Straße (B7)" wird die Stadt Erfurt zum Schutz der betroffenen Gebäude an der Binderslebener Landstraße notwendige Lärmschutzmaßnahmen finanzieren.

In Abwägung der Rückwirkungen aller untersuchten aktiven und passiven Maßnahmen auf die Straßenzügen Eisenacher Straße/Gothaer Straße und Heinrichstraße, der städtebaulichen, gestalterischen Auswirkungen und der Kosten im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck der einzelnen Maßnahmen wurden die partielle Geschwindigkeitsreduzierung zur Bewältigung der Lärmproblematik als die umzusetzende Maßnahme herausgearbeitet.

Die Umsetzung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme kann nur in Form einer verkehrsrechtlichen Anordnung erfolgen, die nicht im Ermessen des Stadtrates liegt.

Das Verfahren der verkehrsrechtlichen Anordnung einer Beschränkung auf 30 km/h in beiden maßgeblichen Abschnitten kann mit den damit verbundenen Beteiligungen und Prüfungen von der unteren Verkehrsbehörde aufgrund der tatsächlich bestehenden Lärmsituation formell vom Bebauungsverfahren getrennt und unabhängig eingeleitet werden.

Soweit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erfolgt ist, kann diese Sach- und Rechtslage bei der haushalterischen Unterersetzung der verbleibenden durch die Stadt zu finanzierenden passiven Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung finden.

Die Stadt Erfurt stellt die für passive Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Finanzmittel bereit.

### **Bebauungsplanverfahren BRV562**

Im Rahmen der Konfliktlösung im Bebauungsplanverfahren BRV562 wird der Vorhabenträger zum Schutz der betroffenen Gebäude an der Binderslebener Landstraße Lärmschutzmaßnahmen finanzieren. Dies gilt sowohl für bestehende Wohnnutzungen als auch für bestehende Büronutzungen und Nutzungen durch freie Berufe. Die Umsetzung wird spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes beginnen.

Voraussetzung für eine Anspruchsberechtigung ist, dass hier auch unter Berücksichtigung erfolgter aktiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens Außenpegel von 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts vorhabenbedingt erstmals erreicht werden oder die v.g. Außenpegel bereits erreicht/überschritten sind und vorhabenbedingt um mindestens 0,1 dB(A) erhöht werden. Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung von Leistungen richten sich am Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach § 3 der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) aus. Die Außenflächen der anspruchsberechtigten Räume dürfen hierbei das nach den Anforderungen der 24. BImSchV zu bestimmende erforderliche bewertete Schalldämm-Maß nicht unterschreiten. Ist eine Verbesserung notwendig, so soll die Verbesserung mindestens 5 dB betragen.

### ***Punkt 3***

*- Anmerkungen zu Architektur und Städtebau*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 3 gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die baulich-räumlichen Qualitätsziele der Planung BRV562 sind umfassend ausformuliert und festgesetzt.

### ***Punkt 4***

*- Anmerkungen und Fragen zum Vollzug der Planung BRV562, wie Vorbereitung und Herstellung von Erschließung und Gebäuden*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 4 teilweise gefolgt.**

Begründung:

Der Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 mit seinem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ist Gegenstand des durch den Stadtrat zu bestätigenden Durchführungsvertrages.

***Punkt 5***

*- Anmerkungen zur Kartengrundlage*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 5 nicht gefolgt.**

Begründung:

Für die Planung BRV562 ist 2009 eine Vermessung durchgeführt worden. Das Kataster ist dazu vom Katasteramt zur Verfügung gestellt.

***Punkt 6***

*- Anmerkungen zum Schallschutz in Verbindung mit der Binderslebener Landstraße*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 6 nicht gefolgt.**

Begründung:

s. Punkt 2.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö14</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.02.12	

**Punkt 1**

*- Außenentwässerung an der Terrassen-Stirnwand für Pultdachvarianten*

**Abwägung**

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

Begründung

Die festgesetzten Haustypen beinhalten keine Festsetzungen zur Dachterassenentwässerungen. Festgesetzt ist, dass Fassaden mit frei sichtbaren Dachentwässerungen unzulässig sind, und ausnahmsweise Dachentwässerungen in wenig einsehbaren Fassadenbereichen wie an Gebäudeinnenecken zulässig sind.

**Punkt 2**

*- Forderung nach hohen energetischen Standards inkl. kompaktere in der Kubatur vereinfachte Haustypen - wie z.B. Baufeld 16 bis 18 einheitlich zweigeschossige Bebauung*

**Abwägung**

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

Begründung

In der Planung BRV562 werden keine Regelungen getroffen, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder höheren energetischen Standards im Vollzug der Planung entgegen stehen. Die in der Planung BRV562 festgesetzten vom Vorhabenträger entwickelten Haustypen entsprechen weitgehend kompakten Kubaturen. In den Baufeldern 16 bis 18 sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers folgend maximal 3 Vollgeschosse und verschiedene vom Vorhabenträger entwickelten Haustypen festgesetzt. Eine zweigeschossige Bebauung ist in den Baufeldern 16 bis 18 zulässig.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö15</b>
<b>im Verfahren</b>	VBP BRV 562 „Beim Bunten Mantel“	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.01.12	

**Punkt 1**

- *Verhinderung baulicher Monotonie*
- *große Vielfalt im Detail*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 1 nicht gefolgt.**

Begründung:

Die in Gestaltungsleitfaden und Musterentwürfen vom Vorhabenträger entwickelten und in der Planung BRV562 festgesetzten baulich-räumlichen Qualitätsziele dienen dem Ziel, dass innerhalb gestaltprägender, einheitlicher Grundzüge eine große Vielfalt im Detail realisiert werden kann. Das maßstäbliche Einfügen in das Stadtbild ist gewährt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen werden entsprechend der Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seines Gestaltleitfadens dieser Planung BRV562 festgesetzt.

Der Gestaltungsleitfaden und seine von verschiedenen Entwurfsverfassern entwickelte baulichen Anlagen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Anlage der Begründung dieser Planung BRV562 und wird mit dieser Planung BRV562 letztendlich Anlage des Durchführungsvertrages.

Ziel dieser Planung BRV562 ist mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formsprache ein einerseits vielfältiges, jedoch in sich abgestimmtes, qualitativvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Das Hauptaugenmerk gilt der Fassaden- und Dachgestaltung, Gebäudegliederung und -proportionen sowie Materialität und Farbgebung. Es werden neben den textlichen Festsetzungen zeichnerisch Haustypen, Nebenanlagen, sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs und Freiraums festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zum Prozedere zu Ausnahmen und Befreiungen innerhalb der gestalterischen Grundzüge getroffen, um dem Vorhabenträger im Vollzug dieser Planung BRV562 Spielräume für Anpassungen an Kundenwünsche zu gewähren.

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieser Planung BRV562 orientieren sich am Sinn und Zweck des Gestaltungsleitfadens. Dazu muss für beabsichtigte Abweichungen und Befreiungen von Festsetzungen dieser Planung BRV562 durch den Antragsteller eine Stellungnahme des Entwurfsverfassers des Gestaltleitfadens und seiner baulichen Anlagen vorgelegt werden, die die gestalterischen Grundzüge des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seines Gestaltleitfadens beachtet. Diese Stellungnahme bzw. Beratung wird durch den Vorhabenträger finanziert.

**Punkt 1**

- *Forderung nach bauträgerfreiem Zugang zu den Wohnbaugrundstücken*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 2 nicht gefolgt.**

Begründung:

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat in seinem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der u.a. ein Wohngebiet mit vertieften gestalterischen Festsetzungen formuliert.

Der Stadtrat hat bei seiner pflichtgemäßem Ermessensentscheidung den o.g. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BRV562) u.a. mit einer Bedingung gebilligt, die im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers formulierten Qualitätsziele näher auszuformulieren, durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 zu sichern, und im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 umzusetzen.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 verpflichtet sich der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer zur Umsetzung seines Vorhaben, dabei greift er im Vorhabenteil Wohnen auf 2 Bauträger zurück.

Auch Aufsiedlungen der Vergangenheit, wie entlang der Nordseite der Binderslebener Landstraße mit Peterbornsiedlung und Gartenstadt Langer Graben, oder am Steiger Gagfahsiedlung, sind durch Bauträger / Baugenossenschaften erbracht worden. Dazu wurden verschiedene Haus- und Freiraumentwürfe erstellt und umgesetzt. Die Sicherung der Gestaltung baulicher und Freiraumanlagen erfolgte in Satzungen und Baugenehmigungen.

### ***Punkt 3***

*- Einsatz erneuerbarer Energien erscheint wirtschaftlich nicht möglich*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird im Punkt 3 nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

In der Planung BRV562 werden keine Regelungen getroffen, die dem Einsatz erneuerbarer Energien entgegen stehen.