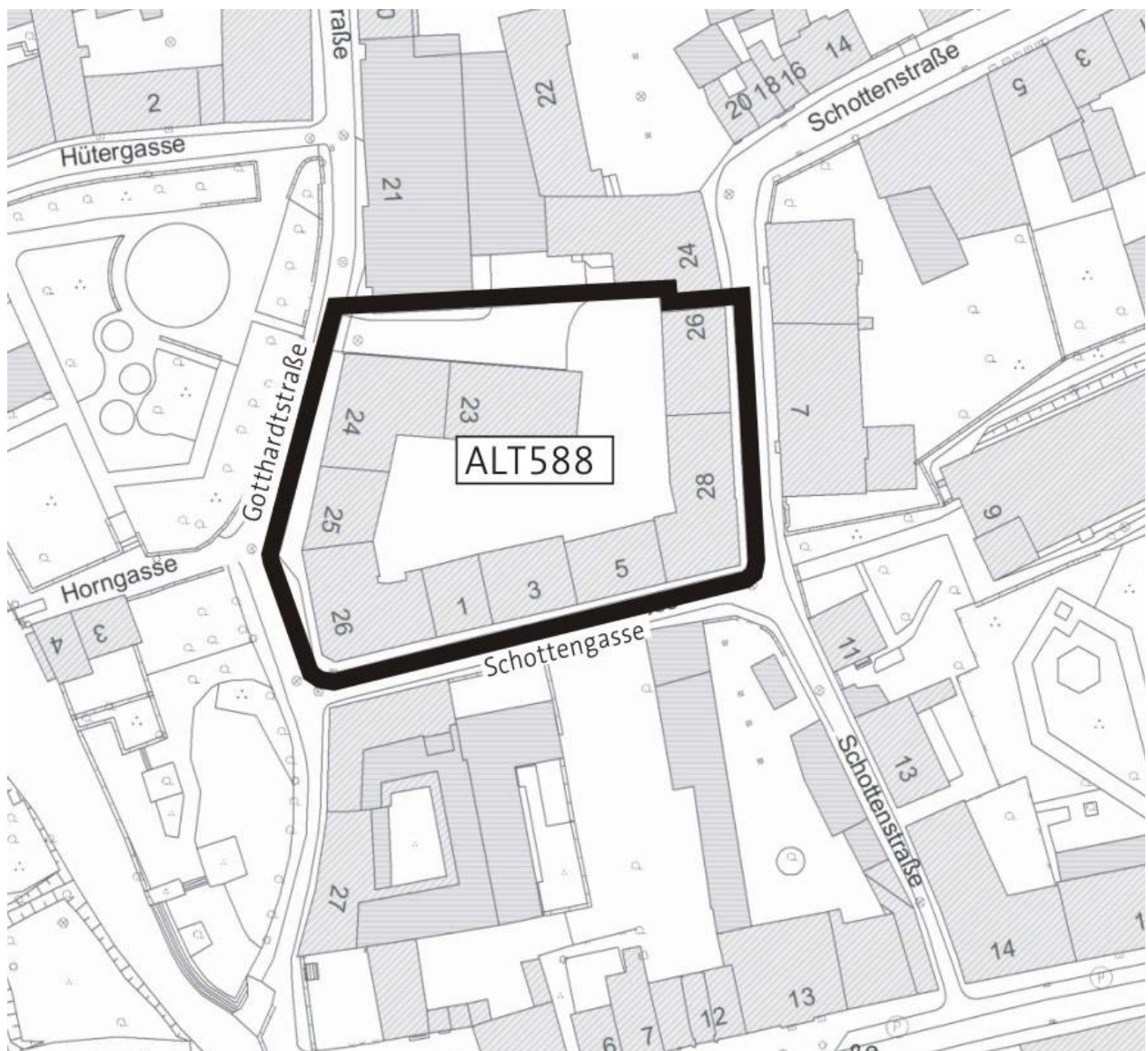


# Bebauungsplan ALT588

## "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"

Satzung

Abwägung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
22.08.2013

## Inhaltsverzeichnis

### **1. Tabellarische Zusammenfassung**

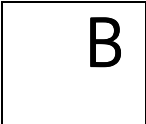
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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

### **2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

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

# 1. Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 17.08.2009 und 23.11.2009.

Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2009

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	17.12.09	28.12.09			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	07.09.09 07.01.10	14.09.09 13.01.10			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	17.12.09	23.12.09	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 28 99510 Apolda	03.12.09 21.01.10	07.12.09 25.01.10		X		
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	04.12.09	09.12.09			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.09.09 18.12.09	29.09.09 22.12.09			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	07.12.09	22.12.09			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	21.09.09 09.12.09	29.09.09 22.12.09			X	

B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.09.09 07.01.10	17.09.09 11.01.10			X	
B10	E.ON Thüringer Energie AG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	10.09.09 21.12.09	14.09.09 06.01.10		X		
B11	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	14.09.09 23.12.09	17.09.09 04.01.10			X	
B12	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	30.11.09	01.12.09		X		
B13	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	27.08.09	31.08.09	X			
B14	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	29.12.09	05.01.10		X		
B15	Thüringer Liegenschaftsmanage- ment Landesbetrieb Ludwig-Erhard-Ring 8 99099 Erfurt	21.09.09	23.09.09		X		
B16	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	16.12.09	18.12.09		X		
B17	Thüringer Kultusministerium Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	16.09.09	18.09.09	X			
B18	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B20	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					

Abwägung zum Bebauungsplan ALT588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"

B21	EVAG Erfurter Verkehrsbetriebe AG Am Urbicher Kreuz 20 99099 Erfurt	keine Äußerung					
-----	--	-------------------	--	--	--	--	--

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung nach § 45 BNatSchG erfolgte mit Schreiben vom 17.08.2009 und 23.11.2009.  
Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2009

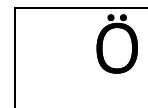
Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	03.09.09	04.09.09		X		
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	22.12.09	23.12.09		X		
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	21.09.09	22.09.09			z.T.	z.T.
N4	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	07.12.09	08.12.09		X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	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 informelle Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.08.2009 bis 01.09.2009 durch Aushang des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

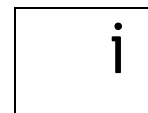
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 30.11.2009 bis 08.01.2010 anhand der Planfassung vom 09.09.2009 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		25.08.09	26.08.09				X
Ö2		18.11.08	19.11.08				X

"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 erfolgte durch Schreiben vom 17.08.2009 und 23.11.2009.

Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2009

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	26.11.09	27.11.09		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	17.12.09	07.01.10			X	
13	Umwelt- und Naturschutzamt	10.08.09 06.06.13	12.08.09 10.06.13			z.T.	z.T.
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	17.08.09	17.08.09			X	
15	Bauamt	21.08.09	21.08.09			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 99423 Weimar, Weimarplatz 4	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.12.2009	

**Punkt 1 (Belange des Immissionsschutzes):**

*Für die textlichen Festsetzungen sind die Vorschläge von Seite 12 des o.g. Gutachtens zu übernehmen.*

**Abwägung:**

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

Begründung:

Die Maßnahmen zum passiven Lärmschutz wurden gemäß Lärmschutzgutachten vom Ingenieurbüro Goritzka Akustik als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wurden Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz bzgl. der Schallimmissionen der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Goritzka Akustik ermittelten Pegelüberschreitungen, insbesondere der Nachtwerte, als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der festgesetzten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar erachtet.

**Punkt 2 (Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB):**

*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (FNP - Wohnbaufläche; VBP - Wohnnutzung)*

**Abwägung:**

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

Begründung:

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde damit beachtet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie 07745 Jena, Göschwitzer Straße 41	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.09.2009 07.01.2010	

**Stellungnahme vom 07.09.2009 und 07.01.2010**

**Punkt 1:**

*keine Bedenken*

**Punkt 2: (Hinweise zum Aufbau des Bodens)**

*Die inhomogenen Lockergesteinsverhältnisse als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse. Es ist auf Grund der Lage mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen. Dieser Sachverhalt ist insbesondere bei der Planung und Ausführung der Tiefgarage zu beachten.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Hinweis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.  
Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

**Punkt 3: (Erdaufschlüsse / Baugruben)**

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

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Hinweis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die rechtlichen Grundlagen dafür sind das Lagerstättengesetz und das Bundesbodenschutzgesetz, die unbenommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt 07545 Gera, Puschkinplatz 7	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.12.2009	

**Belange nicht berührt.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda 99510 Apolda, Bahnhofstraße 28	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.12.2009 21.01.2010	

### Stellungnahme vom 03.12.2009

#### **Punkt 1:**

*Keine Äußerung zur Planzeichnung*

#### **Abwägung:**

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

#### Begründung:

Im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren die Grenzen der Flurstücke nicht eindeutig erkennbar. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde jedoch auf der Grundlage eines Katasterplans erarbeitet, der die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster enthält. Die Bestätigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation liegt vor. (siehe Stellungnahme vom 21.01.2010).

#### **Punkt 2: (Bodenordnung)**

*Im Bearbeitungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Keine Bedenken zur geplanten Baumaßnahme.*

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

#### **Abwägung:**

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

#### Begründung:

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht angedacht.

### Stellungnahme vom 21.01.2010

#### **Punkt 1: (Zuordnung Flurstücke)**

*Die Zuordnung der Flurstücksbezeichnung zum Flurstück 126 war im B-Planentwurf nicht eindeutig und wurde seitens des Landesamtes Vermessung und Geoinformation ergänzt. Die Berichtigung im Projekt wird empfohlen.*

#### **Abwägung:**

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

#### Begründung:

Die Berichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist erfolgt.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar 99423 Weimar, Humboldtstraße 11	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.12.2009	

*Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden in Punkt 2 der Hinweise ausreichend berücksichtigt.*

**Abwägung:**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.08.2009 (02.09.2009, 04.09.2009, 31.08.2009) 18.12.2009 (08.12.2009, 10.12.2009, 16.12.2009)	

### **Anlagenbestand Strom (Stellungnahmen vom 04.09.2009 und 16.12.2009)**

#### **Punkt 1:**

*Hinweise zur Bauvorbereitung und Bauausführung*

#### **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 im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

#### **Punkt 2:**

*Es muss überprüft werden, ob beim Bau der Tiefgarageneinfahrt ggf. Kabelumverlegungen (Trafostation Gotthardtstraße) erfolgen müssen. Zur Erschließung des B-Plangebietes ist die Verlegung eines NS-Netzes notwendig. Bitte um unbedingte Einbeziehung in die weitere Planung.*

#### **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 im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Abstimmungen zu den erforderlichen erschließungstechnischen Maßnahmen erfolgten im Rahmen der Bauvorbereitung bzw. Bauausführung.

#### **Punkt 3:**

*Für die geplante Bebauung ist ein Standort für eine Trafostation (Flächenbedarf 3x5m) sowie Freihaltrassen für die Kabelverlegung vorzusehen. Des Weiteren müssen vor Baubeginn Detailabstimmungen betreffs des Kabelbestandes stattfinden.*

#### **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. Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich der Lage einer Trafostation wurde auf die Festsetzung eines Standortes verzichtet. Die Einordnung einer Trafostation sowie der notwendigen Kabel ist im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich und bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Detailabstimmungen zu den erforderlichen erschließungstechnischen Maßnahmen erfolgten im Rahmen der Bauvorbereitung bzw. Bauausführung.

**Anlagenbestand Fernwärme (Stellungnahmen vom 31.08.2009 und 10.12.2009)**

**Stellungnahmen:**

*Der Bestand an Fernwärmeleitungen ist zu beachten. Einer direkten Über- oder Unterbauung wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu den jeweiligen Anlagen sind einzuhalten.*

**Abwägung:**

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

Begründung:

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

**Anlagenbestand Gas (Stellungnahmen vom 02.09.2009 und 08.12.2009)**

**Stellungnahmen:**

*Informationen zum Leitungsbestand  
Hinweise zur Bauausführung und zum Abstimmungsbedarf während der 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 im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.12.2009	

*Das beplante Territorium ist gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen. Keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH im Vorhabenbereich existieren nicht. Für das Territorium gilt die Fernwärmesatzung. Die sicherheitstechnische Stellungnahme der SWE Technischer Service GmbH ist zu beachten.*

**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 im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Stellungnahme der SWE Technischer Service GmbH liegt vor und wurde in der Abwägung berücksichtigt (siehe hierzu Abwägung B6).

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.09.2009 09.12.2009	

**Stellungnahmen vom 21.09.2009 und 09.12.2009:**

**Punkt 1:**

*Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf wird erteilt. Eine wasserversorgungstechnische Erschließung des Gebietes kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen erfolgen.*

**Abwägung:**

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

**Punkt 2:**

*Grundsätzliche Hinweise zu Anschlussbedingungen und Leitungsabständen.*

**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.

**Punkt 3: (Anpflanzen von Bäumen)**

*Das Anpflanzen von Bäumen auf Leitungen / Kabeln o.a. Anlagen der ThüWA ist unzulässig. Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mind. 2,5 m zwischen Außenkante Baum und Außenkante Rohrleitung einzuplanen und zu pflanzen.*

**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. Im Plangebiet wurde das Anpflanzen von 4 Bäumen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Wasserleitungen befinden sich im Straßenraum und liegen somit außerhalb dieses Bereichs.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.09.2009 07.01.2010	

### **Stellungnahmen vom 03.09.2009 und 07.01.2010**

#### **Punkt 1: (Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung")**

*Bei Stichstraßen und Sackgassen sind Wendemöglichkeiten vorzusehen. Weg zwischen Abfallbehälter-Standplatz und Entsorgungsfahrzeug darf 10 m nicht überschreiten, muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein.*

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

#### Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Das Quartier wird über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz erschlossen, hierüber erfolgt auch die Entsorgung. Zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

#### **Punkt 2: (Eingesetzte Fahrzeugtechnik)**

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

**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. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant. Die Entsorgung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Der Ausbau vorhandener Straßen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier wird lediglich der vorhandene Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

#### **Punkt 3: (Aktuelles Projekt "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke")**

*Hinweise zum Hol- und Bringsystem*

**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 im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Depotcontainer (Glas, Altpapier etc.) sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorgesehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	E.ON Thüringer Energie AG 99087 Erfurt, Schwerborner Straße 30	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.09.2009 21.12.2009	

**Stellungnahmen vom 10.09.2009 und 21.12.2009**

*keine Einwände*

*Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Betroffenheit kann nicht abgeleitet werden.*

*Verweis auf die Beteiligung der Stadtwerke Erfurt, da das Vorhaben sich in ihrer Zuständigkeit befindet.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt 99084 Erfurt, Petersberg Haus 12	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.09.2009 23.12.2009	

### **Stellungnahme vom 14.09.2009 und 23.12.2009**

*Zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Erfurt, hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Relevanz keine Einwände.*

*Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind noch zu klären:*

- 1. Abstimmung der Fensterteilungen am Bestand (Haus 5)*
- 2. Erhaltung des Dachgesims mit deutlicher Zurücksetzung der Aufstockung (Haus 5/ Schottengasse)*
- 3. Abstimmung der Farbfassung und Dachdeckung an Bestandsgebäuden (abgesetzt von Neubauten).*

### **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.

Nach der textlichen Festsetzung 10.1 sind Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden. Die benannten Details stellen keine Grundzüge der Gestaltung dar und sind Präzisierungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zugänglich.

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Bischöfliches Ordinariat Bauamt 99084 Erfurt, Herrmannsplatz 9	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.11.2009	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Kreiskirchenamt Erfurt 99084 Erfurt, Schmidtstedter Straße 42	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.08.2009	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt 99099 Erfurt, Linderbacher Weg 30	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.12.2009	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb 99099 Erfurt, Ludwig-Erhard-Ring 8	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.09.2009	

**keine Einwände**  
**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt 99096 Erfurt, Arnstädter Straße 34	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.12.2009	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Thüringer Kultusministerium 99096 Erfurt, Werner-Seelenbinder-Straße 7	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.09.2009	

**keine Betroffenheit**

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer 99100 Großfahner, Mittelgasse 138	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.09.2009	

*Die geplanten Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse sowie die ausgleichenden Begrünungsvorhaben erscheinen dem NABU als ausreichend. Insgesamt wird dem Vorhaben seitens des NABU zugestimmt.*

**Abwägung**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig 07407 Uhlstädt-Kirchhasel, Hohe Straße 204	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.12.2009	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. 99084 Erfurt, Trommsdorffstraße 5	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.09.2009	

### **Punkt 1: Fauna**

*Der BUND fordert eine Sichtüberprüfung auf Mauerseglervorkommen im Frühjahr 2010 und bei Nachweis eines solchen Vorkommens die Schaffung von Brutmöglichkeiten. Es sind Lösungen zu wählen, die durch Kotfangbretter unterhalb der Nisthilfen die Fassade schonen und somit die Akzeptanz der Maßnahme erhöhen.*

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Im Bereich des Vorhabens wurde als artenschutzrelevante Tierart die Fledermaus erwartet und auch gutachterlich nachgewiesen. Ein Brutvorkommen gebäudebrütender Arten einschließlich Mauersegler konnte bei der Begehung des Planungsraumes durch die UNB nicht nachgewiesen werden, jedoch wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Rahmen der Bauvorbereitung bzw. Bauausführung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen durchgeführt. Des Weiteren sind Maßnahmen zum Artenschutz (Fledermaus) im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Dies wird aus Sicht der Stadt als ausreichend erachtet.

### **Punkt 2: GOP**

*Der Satz in Punkt 5.1 ist augenscheinlich nicht vollständig und zu konkretisieren.*

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Der unvollständige Satz wurde gestrichen. Maßnahmen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers wurden als keine grünordnerische Zielsetzung definiert. Es handelt sich hier um eine redaktionelle Änderung.

### **Punkt 3: Verkehrsplanung**

*Aufgrund des erstarkten Verkehrs in den engen Straßen Schottengasse und Gotthardtstraße bittet der BUND zu prüfen, ob eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den Bereich Schottenstraße, evtl. mit verschlossenem Tor, möglich ist. Hierdurch würde der Verkehr zwei enge, bereits belastete Straßen vermeiden. Zudem sind in der Schottenstraße weniger Touristen, keine spielenden Kinder sowie keine Lärmbelästigung (durch VHS gegenüber) durch weitere Anwohner zu befürchten.*

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

Begründung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gotthardtstraße und über eine Zufahrt, über die sowohl die Tiefgarage als auch die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke erschlossen werden. Mit dieser Regelung soll eine Bündelung der Stellplätze und deren Zufahrten gesichert werden, um die Störfunktion auf das Quartier und die Freiräume zu minimieren. Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in die Schottenstraße hätte nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Zielsetzungen und wird daher abgelehnt.

Zur Minimierung des Lärms, der durch die Tiefgaragenzufahrt entsteht, wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen (Auskleidung mit schallabsorbierenden Materialien).

**Punkt 4: Feuerwehzufahrt**

*Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen (Stadtarchiv, Kleinunternehmen, Radio F.R.E.I.) bzgl. der Erreichbarkeit durch die Feuerwehr sowie Behinderung einer barrierefreien Umgestaltung der Zufahrt/Laderampe Gebäude Gotthardtstraße 21 durch die geplante Tiefgarage.*

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

Begründung:

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Gebäude durch die Feuerwehr ist gewährleistet. Das im Rahmen der Offenlage beteiligte Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz äußerte zu dem Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Eine barrierefreie Umgestaltung der Zufahrt bzw. Laderampe des Gebäudes Gotthardtstraße 21 ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, jedoch technisch möglich. Damit wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen.

**Punkt 5: Lärm**

*Lärmbelastung der zukünftigen Bewohner durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen, den Kinderspielplatz sowie den im Bau befindlichen Biergarten. Der BUND bittet dies in die Abwägung einfließen zu lassen und verstärkte Schutzmaßnahmen festzulegen.*

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

Begründung:

Die Lärmauswirkungen der angrenzenden Nutzungen wurden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens geprüft und auf dieser Grundlage entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

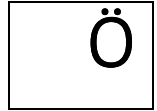
Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Goritzka Akustik ermittelten Pegelüberschreitungen, insbesondere der Nachtwerte, als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der festgesetzten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar erachtet.

Mit dem am 28.11.2011 in Kraft getretenen § 22 Abs. 1a BImSchG wurde festgestellt, dass Lärm der durch Kinderspielplätze, Kindertageseinrichtungen u.ä. Einrichtungen entsteht keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorruft. Das bedeutet der Lärm, der durch den Spielplatz entsteht, ist den angrenzenden Nachbarn zuzumuten. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. 99084 Erfurt, Johannesstraße 17a	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.12.2009	

**keine Einwände**

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	25.08.2009	

**Punkt 1**

*Das Stadtarchiv Erfurt sowie Radio F.R.E.I haben starken Publikumsverkehr (Fußgänger). Die im Zwischenbau befindlichen Mittelständler benötigen Park-, Be- und Entladeräume. daher soll die geplante Zufahrt zur TG planerisch neu beurteilt werden. Es wurde die Frage formuliert, ob die Tiefgarage bis an den Fußweg nach rechts versetzt werden könnte.*

**Abwägung:  
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung sichert planungsrechtlich u.a. die Erschließung der nördlichen Anlieger (Radio F.R.E.I., Stadtarchiv etc.) über eine gemeinsame Zufahrt.

Die genaue Lage der Zufahrt wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Konkretisierung des Vorhabens einschließlich der Lage der Tiefgarage erfolgt jedoch im Vorhaben- und Erschließungsplan - welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist- zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Einer Verschiebung der Tiefgarage und deren Zufahrt bis zum Fußweg kann nicht zugestimmt werden. Dies würde zu bautechnischen und damit finanziellen Mehraufwendungen führen, da die Tiefgarage konzeptionell und bautechnisch an die Lage des Gebäudes im Hofbereich gekoppelt ist. Hinzu kommt, dass sich durch die Minimierung der wohnungsnahen Freiräume sowie der bodenschlüssigen Grünflächen im Bereich des Wohnhofes als Folge einer Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt die Wohnqualität verschlechtern würde.

Die Erschließung der nördlichen Anlieger (Radio F.R.E.I., Stadtarchiv etc.) erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt. Park-, Be- und Entladevorgänge der nördlichen Grundstücksnachbarn sind jedoch auf dem eigenen Grundstück zu organisieren. Verkehrstechnisch ist dies möglich.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	18.11.2008	

**Stellungnahme:**

*Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um den Bereich der heutigen Grünfläche "Horn-gasse" (siehe Lageskizze) und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, d.h. eine kleinteilige Bebauung.*

**Abwägung:**

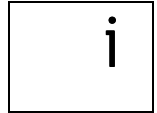
**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Der Bereich der Grünfläche "Horn-gasse" liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT 608 "Horn-gasse", rechtsverbindlich seit 13.07.2012. Städtebauliches Ziel für die Fläche ist der langfristige Erhalt und die Nutzung als öffentliche Grünfläche. Der Bebauungsplan ALT 608 hat dementsprechend das Gebiet als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist hier nicht zulässig und steht der städtebaulichen Zielsetzung entgegen.



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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.11.2009	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.12.2009	

*keine Bedenken*

*Hinweise zu brandschutztechnischen Maßnahmen*

**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 im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die angeführten erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i3</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.08.2009 06.06.2013	

### Stellungnahme vom 10.08.2009

#### **Untere Immissionsschutzbehörde:**

##### **Punkt 1:**

*Es sind die genannten Empfehlungen des Schallgutachtens vom Ingenieurbüro Goretzki Akustik als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Lärmschutzmaßnahmen wurden gemäß Lärmschutzgutachten vom Ingenieurbüro Goritzka Akustik als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen sowie im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Zulässigkeit der Vorhaben ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Als immissionsrelevante Anlage stellt sich dabei die Tiefgarage mit 53 Stellplätzen dar, für welche Lärminderungsmaßnahmen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt wurden.

##### **Punkt 2:**

*Als Hinweis ist zu übernehmen, dass die Wohnungsquerschnitte so gestaltet werden, dass sich Schlaf- und Kinderzimmer nicht in Richtung Lärmpegelbereich III befinden. Ist dies nicht möglich sind Lüfter vorzusehen.*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Goritzka Akustik ermittelten Pegelüberschreitungen, insbesondere der Nachtwerte, als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und der festgesetzten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar erachtet.

Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil der Empfehlungen des o. g. Lärmschutzgutachtens und wäre im Sinne eines "Hinweises" planungsrechtlich unverbindlich. Es wird deshalb auf die Übernahme dieses Hinweises verzichtet. Die Vorgaben zur Grundrissgestaltung (Schlaf- und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten Fassaden) sind jedoch im Durchführungsvertrag geregelt.

**Punkt 3:**

*Das Plangebiet ist an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.  
Kamine sind auszuschließen.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung nicht entgegen. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird durch die geltende Fernwärmeversorgung geregelt.

Feste und flüssige Brennstoffe sind durch die Festsetzung Nr. 7.1. auch für Kamine ausgeschlossen. Der Betrieb von Kaminen und die damit verbundene Schadstoffbelastung sind damit ausgeschlossen.

**Punkt 4:**

*Das faunistische Gutachten ist vor der öffentlichen Auslegung in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufzunehmen.*

*Die Festsetzung Nr. 7.1 (gemeint ist Nr. 6.1) ist durch folgende Formulierung zu ergänzen: "Lage und Ausrichtung der Flachkästen hat entsprechend dem faunistischen Gutachten zu erfolgen".*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Das faunistische Gutachten vom 17.08.2009 wurde als Anlage der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt und mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt.

Im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag wurden entsprechende Festsetzungen und Regelungen zu den notwendigen Artenschutzmaßnahmen getroffen. Damit wird der o.g. Forderung in ausreichendem Maße Rechnung getragen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ausgeschlossen.

**Punkt 5:**

*Im Grünordnungsplan sind generelle Angaben zu besonders geschützten Vogelarten entsprechend EG-Vogelschutzrichtlinie vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs zu ergänzen und der UNB vorzulegen.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im zur Offenlage erstellten Grünordnungsplan sind neben den gutachterlich nachgewiesenen artenschutzrelevanten Fledermäusen weitere Angaben zu besonders streng geschützten Arten aufgeführt. Der Anregung wird damit entsprochen.

**Punkt 6:**

*Es ist davon auszugehen, dass die von der unteren Abfallbehörde gestellten Forderungen zur Errichtung der Abfallbehälterstandorte auf dem zu bebauenden Grundstück berücksichtigt werden. Die Umsetzung der Anforderungen ist dann im weiteren Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung entgegenstehen.

Die "Konkretisierung" dieser Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Umsetzung des Vorhabens und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

**Stellungnahme vom 06.06.2013**

*Es ist mitzuteilen, dass vor der Erstellung des GOP (06/2009) die Begehung des Planungsraumes durch die UNB stattgefunden hat. Dabei ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Mauerseglerquartieren. Somit wurde unsererseits keine Forderung nach gutachterlicher Untersuchung des Baugebietes auf Mauerseglerquartiere erhoben.*

**Abwägung**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch den BUND eine Sichtüberprüfung auf Mauerseglerquartiere gefordert. Im Zuge der Abwägung wurde hierzu eine Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes angefordert, die in die Abwägung eingeflossen ist (*Vgl. hierzu Stellungnahme N3 vom 21.09.2009*).

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i4</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.08.2009	

**Stellungnahme:**

*Schmutzwasser ist in die vorhandenen Abwasserkanäle einzuleiten.*

*Regenwasser ist in den Vorfluter (Breitstrom) abzuleiten. Eine entsprechende Festsetzung hierzu ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 588 stehen einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung nicht entgegen. Die verbindlichen Regelungen zur Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgen im Durchführungsvertrag, den die Stadt Erfurt mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen hat. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. An der Abstimmung der Vertragsinhalte ist das Tiefbau- und Verkehrsamt bereits beteiligt worden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i5</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 588 "Schottenhöfe - Wohnen an der Krämerbrücke"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.08.2009	

**Punkt 1:**

*Nur durch Änderung des B-Planes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB kann der Ausformung der Gebäude in der vorliegenden Form zugestimmt werden, da sie sonst ein Widerspruch zur gültigen Ortsgestaltungssatzung stehen.*

*Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planung hinsichtlich der Festlegung der äußeren Gestaltung nur im Durchführungsvertrag und nicht wie üblich mit Festsetzung der Fassaden im Planteil. Im V+E-Plan ist eindeutig die Aussage zur Aufhebung der Ortsgestaltungssatzung für diesen Teil zusätzlich zur Fassadenfestsetzung erforderlich.*

**Abwägungsergebnis:**

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

**Begründung:**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen mit denen eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung geregelt werden soll, wurden als zeichnerische Festsetzung (Ansichten) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die rechtlichen Bedenken hinsichtlich der Festlegung der äußeren Gestaltung nur im Durchführungsvertrag werden nicht geteilt.

Eine Aufhebung der Ortsgestaltungssatzung wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 588 nicht angestrebt, da sich die von der Ortsgestaltungssatzung abweichenden gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nur auf einige bestimmte Gestaltungsvorschriften, z.B. die Fassadengestaltung, beziehen. Darüber hinausgehende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung für die keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden, gelten davon unbenommen. Eine Aufhebung dieser wird nicht beabsichtigt.

Des Weiteren würde bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder im Falle einer Unwirksamkeitserklärung im Normenkontrollverfahren bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen ein rechtsfreier Raum im Geltungsbereich entstehen.

**Punkt 2:**

*Hinsichtlich der Festsetzung zur Art der Nutzung allgemein und der Festsetzung nur im Durchführungsvertrag werden, trotz der Möglichkeit die das BauGB aufzeigt, ebenfalls Probleme gesehen, da sich der Aufwand für spätere Nutzungsänderungen nur in Richtung Antragsteller und Genehmigungsbehörde verschieben. Hier müsse immer der jeweils gültige Durchführungsvertrag von der Genehmigungsbehörde mit geprüft werden. Es wird darum gebeten abzuklären, ob eine eindeutige Festsetzung in der Plangrundlage getroffen werden kann.*



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

Begründung:

Die Festsetzung 0 wurde durch den Gesetzgeber im Interesse der Vorhabenträger eingeführt. Die Festsetzung führt mitnichten zu einer Verschiebung des Aufwandes in Richtung Antragsteller oder Genehmigungsbehörde. Insbesondere die antragstellenden Vorhabenträger sind es, die ausdrücklich diese Regelungsalternative favorisieren.

Der im Vollzug für die Genehmigungsbehörde zusätzlich erforderliche Abgleich mit dem Durchführungsvertrag dürfte angesichts der Zahl der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne vertretbar sein.

Zweifellos ist die Stadtverwaltung nicht verpflichtet, diese Alternative zur Erleichterung der Vorhaben anzuwenden. Soweit diese Alternative generell ausscheiden soll, wäre allerdings eine Grundsatzentscheidung durch den Stadtrat erforderlich, da diesem die letztendliche Entscheidung bei der Verfahrenswahl zukommt.

Ein solcher Beschluss liegt nicht vor und ist hier auch nicht sinnvoll, da die Regelung des §12 Abs. 3a BauGB Vorteile für die Vorhabenträger bringt, ohne Nachteile für die Stadt nach sich zu ziehen.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern.

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Da sich Zulässigkeitstatbestände aus dem Durchführungsvertrag ergeben, ist dieser wie die jeweils aktuelle Planfassung der Bauaufsicht bereitzustellen. Dies sollte, da sich die Verantwortlichkeiten für Durchführungsverträge und Baugenehmigungen im gleichen Amt befinden, unkompliziert möglich sein.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es keiner erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

Der Verwaltungsaufwand einer Bebauungsplanänderung wäre damit wesentlich höher als bei der Änderung eines Durchführungsvertrages.

---

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

**Punkt 3:**

*Die textlichen Festsetzungen 8.1. und 8.2. (Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe) stimmen mit der Begründung dieses Punktes nicht überein (Ausnahme zu Feuerungsanlagen mit "Blauem Engel" sind im VBP nicht zu finden, stattdessen Ausnahme für Kaminfeuerstellen im Dachgeschoss).*

**Abwägungsergebnis:**

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

**Begründung:**

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde diesbezüglich geändert und an die jeweiligen Festsetzungen angepasst.

**Punkt 4:**

*Der Antrag zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde von CULT Bauen und Wohnen GmbH gestellt. Die Beschlussvorlage ist dahingehend zu ändern.*

**Abwägungsergebnis:**

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

**Begründung:**

Der Beschlusspunkt 01 sowie der Sachverhalt wurden diesbezüglich geändert.