

vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT646

"Wohnquartier Graphisches Viertel"

Vorentwurf

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
24.07.2014

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1 Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.06.2013.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	29.07.13	01.08.13			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	25.07.13	31.07.13			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	31.07.13	01.08.13	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	09.07.13	17.07.13			X	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.07.13	22.07.13			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.07.13	22.07.13			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.07.13 16.07.13 16.07.13 17.07.13	22.07.13			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.07.13	29.07.13			X	
B9	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	17.07.13	19.07.13		X		
B10	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	16.07.13 07.09.10	19.07.13			X	
B11	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	30.07.13	31.07.13	X			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	15.07.13	18.07.13	X			
B13	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	16.07.13	19.07.13	X			
B14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	keine Äußerung					
B15	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B16	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B17	Städtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Thüringer Kultusministerium Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.06.2013.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	10.07.13	11.07.13	X			
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	01.08.13	01.08.13	X			
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	08.07.13	09.07.13	X			
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	09.08.13	12.08.13	X			
N5	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	09.08.13	13.08.13			z.T.	z.T.
N6	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	11.07.13	12.07.13	X			
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	04.07.13	08.07.13	X			
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	keine Äußerung					
N9	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N10	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in der Zeit vom 08.07.2013 bis 09.08.2013 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		04.08.13	05.08.13			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.06.2013.

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	04.07.13	08.07.13	X			
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	17.07.13	31.07.13			X	
13	Tiefbau- und Verkehrsamt	06.08.13	13.08.13		X		
14	Bauamt	20.03.13	20.03.13			X	
15	Umwelt- und Naturschutzamt	17.04.13	17.04.13			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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B, Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	29.07.2013	

Punkt 1

Hinsichtlich des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB wird darauf verwiesen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche dargestellt ist. Da der Geltungsbereich aber relativ klein ist, ist eine gemischte Nutzung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in der im Flächennutzungsplan über dem geplanten Wohnquartier hinausgreifenden gemischten Wohnfläche weiterhin möglich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß FNP als Mischgebiet festgesetzt.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Punkt 1.4.2. auf die Übereinstimmung der Planungsziele mit den Belangen des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Punkt 2

Es wird darauf verwiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Soweit diesbezüglich keine sachliche und räumliche Identität zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan besteht und beide Pläne nicht auf einem Dokument vereinigt werden, sind die beiden Satzungsbestandteile nach dem Satzungsbeschluss gesondert auszufertigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die beiden Satzungsbestandteile werden gesondert ausgefertigt.

Punkt 3

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei. Er unterliegt lediglich der kommunalaufsichtlichen Anzeigepflicht gemäß § 21 Abs. 3 BauGB.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	25.07.2013	

Punkt 1

Es wird darauf verwiesen, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig angezeigt werden müssen, damit eine bodengeologische Aufnahme erfolgen kann.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Auf die Anzeigepflicht wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

Punkt 2

Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahmen unverzüglich zu übergeben.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	31.07.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.07.2013	

Punkt 1

Es wird darauf verwiesen, dass als Grundlage für die Erstellung der Planzeichnung die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet werden soll. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt prüft im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Plangrundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger separat eingeholt.

Punkt 2

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45-84 BauGB erforderlich wird, ist das Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt einzubinden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.07.2013	

Punkt 1

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

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

Auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.07.2013	

Anlagenbestand Strom

Punkt 1:

Es ist ein Standort für eine Trafostation vorzusehen. Die Vorzugsvariante bildet ein freistehender Baukörper. Bei der Planung einer Einbaustation sind die umfangreichen Auflagen zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Einbaustation vorgesehen.

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

Punkt 2:

Hinweise zum Leitungsbestand..

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

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

Anlagenbestand Gas

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.07.2013, 16.07.2013 (Strom) 17.07.2013 (Gas)	

Punkt 1

Das Plangebiet kann wasserversorgungstechnisch über die anliegenden Trinkwasserversorgungsanlagen in der Johannesstraße und im Juri-Gagarin-Ring erschlossen werden. Alt-Trinkwasseranschlüsse müssen vor Beginn der Abrissarbeiten kostenpflichtig für den Grundstückseigentümer durch den Versorgungsträger vom Netz abgetrennt werden.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

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

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Punkt 1.5 Bestandsdarstellung die Versorgungssituation beschrieben.

Punkt 2

Baumpflanzungen (auch Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets) sind mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5m zwischen Außenkante Baum und Außenkante Trinkwasserleitung zu pflanzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 3

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz sind ca. 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das Plangebiet verfügbar.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

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

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Punkt 1.5 Bestandsdarstellung die Versorgungssituation beschrieben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.07.2013	

Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

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

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant.

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

Punkt 2: eingesetzte Fahrzeugtechnik

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

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant.

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

Punkt 3.1: Aktuelles Projekt / Holsystem

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

Da die Johannesstraße stark durch den ÖPNV und Altstadtverkehr frequentiert wird, ist zu prüfen, ob eine Bereitstellung der Abfallbehälter grundsätzlich am Juri-Gagarin-Ring erfolgen kann.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Standplätze für Abfallbehälter werden im Gebäude bzw. im Durchgangshof eingeordnet. Eine direkte Anfahrbarkeit ist aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfWSt im Gehwegbereich am Juri-Gagarin-Ring bereit gestellt. Die Johannesstraße wird dafür nicht in Anspruch genommen.

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

Punkt 3.2.: Aktuelles Projekt / Bringesystem

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringesystem.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

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

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

Punkt 3.3.: Aktuelles Projekt / Bauphase

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

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

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.07.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.07.2013 07.09.2010	

Punkt 1

Die geplante Neubebauung soll sich in den angrenzenden Bestand und das Denkmalensemble sensibel einfügen. Die Traufhöhen und Bauformen der benachbarten Gebäude sind zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Traufhöhen und Bauformen der benachbarten Gebäude grundsätzlich berücksichtigt. Hinsichtlich der Dachform (Flachdach) weicht das Vorhaben in Teilen von den ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen ab. Diese Abweichung ist jedoch nach erfolgter Einzelfallprüfung für das konkrete Baukonzept gerechtfertigt. Es fanden dazu umfangreiche Abstimmungen mit den Denkmalbehörden statt.

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt über die festgesetzten Ansichten und Gebäudehöhen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens entgegen stehen.

Punkt 2

Hinsichtlich der Mauer zur Pflöckengasse kann erst nach Vorlage einer bauhistorischen Untersuchung eine denkmalfachliche Aussage zum Abbruch getroffen werden. Sollte ein Abbruch der Mauer genehmigt werden, ist die Baulinie zur Pflöckengasse wieder herzustellen. Die in der Mauer enthaltenen Spolien sind zu sichern bzw. zu bergen.

Die Auflagen für den Abbruch der Objekte Pflöckengasse 2 und Johannesstraße 163/ Hintergebäude gemäß Stellungnahme vom 07.09.2010 behalten weiterhin Gültigkeit.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Abbruchgenehmigung für die Mauer liegt vor. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Wiederherstellung der Mauer eine Baulinie entlang der historischen Bauflucht festgesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Auflagen in den jeweiligen Abrissgenehmigungen entgegen stehen.

Punkt 3

Die denkmalgerechte Sanierung des Einzeldenkmals Johannesstraße 162/163 sowie der übrigen dem Denkmalensemble „Erfurter Altstadt“ angehörenden Gebäude ist im Detail mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Abwägung

Der Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Begründung

Die Gebäude Johannesstraße 162/163 sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Sanierung der übrigen Gebäude wird mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer denkmalgerechten Sanierung und einer denkmalrechtlichen Erlaubnis des Vorhabens entgegen stehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.07.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.07.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.07.2013	

Belange werden nicht berührt

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.07.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	01.08.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	08.07.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	09.08.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	09.08.2013	

Punkt 1

Der Abbruch des denkmalgeschützten Bestandgebäudes wird abgelehnt. Dies ist auch mit den Zielen des Landschaftsplanes "der Erhalt der historisch gewachsenen Raumstruktur..." nicht vereinbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Bestandsgebäude an der Ecke Juri-Gagarin-Ring/ Pflöckengasse steht nicht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Es ist Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Erfurter Altstadt. Der Abbruch wurde von den zuständigen Fachbehörden geprüft und als mit den Erhaltungszielen und denkmalfachlichen Anforderungen vereinbar erachtet. Mit dem Ersatzneubau werden die historischen Baufluchten sowohl am Juri-Gagarin-Ring als auch in der Pflöckengasse wieder aufgenommen. Damit wird die historisch gewachsene Raumstruktur grundsätzlich gewahrt.

Punkt 2

Die Freiraumplanung steht bislang noch aus.

Abwägung

Der Stellungnahme wird diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Freiraumplanung liegt vor und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Punkt 3

Empfehlungen zur Freiraumplanung:

- 1. Der Innenhof sollte nicht und Wege nur mit wasserdurchlässigen Belägen versiegelt werden.*
- 2. Es sollten standortgerechte einheimische Gehölze angepflanzt werden. Auch bei der Ansaat von Gräsern und Kräutern sollte gebietsheimisches Saatgut verwendet werden.*
- 3. Die vorhandene Ruderal- und Spontanvegetation sollte in das Grünkonzept eingebunden werden.*

4. Für die geplante Tiefgarage müssen geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die Anwohner getroffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Aufgrund der brandschutztechnischen Anforderungen ist für das Aufstellen der Feuerwehr eine Befestigung des Innenhofes erforderlich. Diese erfolgt als Pflasterflächen. Eine Vollversiegelung wird dadurch vermieden.

Für die zwingenden Pflanzfestsetzungen (Bäume, Hecken) wurden standortgerechte und zum Teil heimische Arten gewählt. Im Weiteren wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die der Verwendung heimischer Gehölze, Gräser und Kräuter entgegenstehen. Die Freiflächengestaltung wird von einem Landschaftsplaner begleitet.

Den Nutzungsanforderungen der Innenhofes entsprechend wurde ein neues Freiflächenkonzept erstellt. In Anbetracht der ganzflächigen Umgestaltung, insbesondere durch die Errichtung der Tiefgarage, können die vorhandenen Vegetationsflächen nicht erhalten bleiben. Es werden jedoch Festsetzungen für Neuanpflanzungen getroffen.

Die Lärmauswirkungen der Tiefgarage wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachtens wurden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.07.2013	

Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.07.2013	

Belange werden nicht berührt

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von		
mit Schreiben vom	04.08.2013	

Punkt 1: Flachdächer

Es wird die Frage gestellt, ob es aus denkmalsschutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbar ist, das 4. Obergeschoss in ein Staffelgeschoss als Penthaus mit Flachdach umzubauen oder ob es nicht zugunsten eines Satteldaches für das 3. Obergeschoss zurückgebaut werden sollte.

Es wird die Frage gestellt, wohin der Schnee von den Dachterrassen entsorgt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet gehören zum Denkmalensemble „Erfurter Altstadt“. Deshalb wurden alle Bauvorhaben im Plangebiet mit der Denkmalbehörde abgestimmt und auf deren denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit geprüft. Der Umbau des 4. Obergeschosses in ein Staffelgeschoss als Penthaus mit Flachdach wurde im Rahmen einer Einzelfallprüfung als mit den Erhaltungszielen sowie der Ortsgestaltungssatzung vereinbar erachtet.

Der Belang der Schneeentsorgung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2: Glasflächen

Da aus dem vorliegenden Plan die materielle Beschaffenheit der Glaselemente nicht ersichtlich ist, wird darum gebeten, auf klares Glas zur Abtrennung von Balkonen zu verzichten sowie bei großen Fensterflächen UV-Schutzglas zu verwenden, um den Vogelschlag zu vermeiden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Aus gestalterischen Gesichtspunkten wurden für die Balkonbrüstungen im Straßenbereich transluzente Materialien festgesetzt.

Die materielle Beschaffenheit weiterer Glaselemente wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist dies zur Konfliktlösung nicht erforderlich.

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

Punkt 3: Dächer, Fassaden, Hof - Kleinklima, Schallschutz, Nistmöglichkeiten

Es wird angeregt zu prüfen, ob im Interesse der Verbesserung des Kleinklimas, des Schallschutzes und zum Schutz der innerstädtischen Fauna

- *die vielen Flachdächer der Bauteile 1 bis 4 als extensive Gründächer erstellt werden können*
- *die Hofbegrünung etwas üppiger als bei vergleichbaren Vorhaben ausfallen kann (Drachengasse, Schottenhöfe)*
- *die Anpflanzung von größeren Bäumen im Innenhof möglich ist*
- *Hof- und ggf. Außenfassaden großflächig begrünt werden können*
- *Nist- und Schlafquartiere für Vögel (z.B. Mauersegler) und Fledermäuse eingeplant werden können*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die Begrünung von Flachdächern wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

In Anbetracht der brandschutzrechtlichen Erfordernisse sowie der großflächigen Unterbauung des Innenhofes durch die Tiefgarage ist die Begrünung des Innenhofes nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen des funktionell Machbaren wurden entsprechende Begrünungsmaßnahmen, u.a. die Anpflanzung eines bodenschlüssigen Großbaumes festgesetzt.

Für großflächige Fassadenbegrünungen stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Nist- und Ersatzquartier für Fledermäuse und Mauersegler werden entsprechend gutachterlicher Empfehlung festgesetzt

Punkt 4: Parkplatzsituation

Es wird auf die angespannte Parkplatzsituation in der Innenstadt verwiesen und die Befürchtung ausgesprochen, dass sich das durch den Zuzug von 100 Haushalten verschärft.

Bei 100 Wohnungen werden 100 Parkplätze geplant, wo parken die Zweitautos und die Besucher.

Was wird getan, um den zu erwartenden Parkplatzsuchverkehr in der Johannesstraße einzuschränken?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich in Altstadtrandlage. Der Anger ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 5. Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Johannesstraße auf Höhe Pflöckengasse.

Die gute ÖPNV-Erschließung sowie der Anteil kleiner Wohnungen rechtfertigen den gegenüber der Stellplatzrichtlinie reduzierten Stellplatzschlüssel.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die angespannte Parkplatzsituation in der Innenstadt durch das Vorhaben "Wohnquartier Graphisches Viertel" verschlechtern wird. Besucher haben die Möglichkeit, den ÖPNV oder die vorhandenen Parkhäuser und öffentlichen Parkplätze zu nutzen. Am Juri-Gagarin-Ring befindet sich direkt vor dem Druckereigebäude ein öffentlicher Parkplatz.

Parkplatzsuchverkehr in der Johannesstraße wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausgelöst. Die Zufahrten zum Anwohnerparken befinden sich am Juri-Gagarin-Ring. Notwendige verkehrsorganisatorische Maßnahmen obliegen der Straßenverkehrsbehörde.

Punkt 5: Pflöckengasse

Gibt es ein Konzept für die Pflöckengasse, z.B. Wandbegrünung und Beleuchtung, um die Pflöckengasse für Graffitisprayer und „Eckenpinkler“ unattraktiv zu machen?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Graffiti-Problem ist sowohl der Stadt Erfurt als auch dem Vorhabenträger bewusst. Deshalb soll die Wand im Erdgeschoß des Neubaus in der Pflöckengasse als grob strukturierte Sichtbetonwand ausgebildet werden, so dass diese für Sprayer uninteressant ist.

Die Pflöckengasse selbst ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Realisierung von Straßenbeleuchtungsmaßnahmen im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	04.07.2013	

Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	17.07.2013	

Es gibt keine Bedenken.

Der Grundsatz von 96m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden ist im Umfeld des Gebietes gewährleistet. Die Forderungen an Löschwassarentnahmestellen sowie deren Abstände zum Plangebiet werden derzeit erfüllt.

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

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

Abwägung:

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

Begründung:

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

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	06.08.2013	

keine Einwände, Hinweise, Forderungen

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	20.03.2013	

Punkt 1:

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Thüringer Bauordnung und der internen Festlegung des Bauamtes hinsichtlich des Stellplatzschlüssels zum § 49 Thüringer Bauordnung wären die geplanten 100 Stellplätze für 95 z. T. große Wohnungen nicht ausreichend.

Das heißt bei Wohnungen größer 100m² sind 1,5 Stellplätze und bei sonstigen Wohnungen 1,2 Stellplätze erforderlich.

Aus diesem Grund müsste der vorhabenbezogenen B-Plan gesonderte Festlegungen zum Stellplatzschlüssel enthalten.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT646 wird die zulässige Anzahl von Stellplätzen festgesetzt.

Punkt 2:

Mit dem Planvorhaben soll eine reine Wohnnutzung etabliert werden in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Bei der weiteren Bearbeitung sollte durch das Umwelt- und Naturschutzamt geprüft werden, ob die Lärmwerte für die geplante Nutzung eingehalten werden können.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Art der baulichen Nutzung wird dem FNP entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Trotz der reinen Wohnnutzung des Vorhabens ist diese Festsetzung gerechtfertigt, da der Geltungsbereich nur ein kleines Quartier innerhalb der über das geplante Wohnquartier hinausgreifenden gemischten Bauflächen am Juri-Gagarin-Ring umfasst.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose geprüft und in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Punkt 3:

Bei dem Konzept handelt es sich um ein Vorhaben innerhalb der denkmalgeschützten Altstadt Erfurt, bei dem auch für die Stadtgeschichte Erfurts überaus wichtige Baudenkmale und Bodendenkmale betroffen sind. Der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Vorhaben, dass den Bestandserhalt der Gebäude der ehemaligen Druckerei Fortschritt als Ziel (Punkt 02) hat, ist im Sinne denkmalrechtlicher Belange und kann aus denkmalschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt werden.

Im Punkt 06 des Beschlussvorschlages "Das Vorhabenskonzept in seiner Fassung von Januar 2013 (Anlage 2) wird als Vorentwurf gebilligt" ist dahingehend zu formulieren, dass Missverständnisse auf eine Genehmigungsfähigkeit nicht entstehen können.

Das Konzept ist in kurzer Zeit nicht auf seine Erlaubnisfähigkeit zu prüfen, ein Einvernehmen mit der Fachbehörde nicht möglich. Aus denkmalfachlicher Sicht könnten gegen den Vorentwurf erhebliche Einwände bestehen - beispielsweise ist ein Abbruch der Dächer kein Bestandserhalt und der Bau von Staffelgeschossen nicht ortstypisch. Da dies ein grundsätzlicher Entwurfsgedanke zu sein scheint, sollte der Vorentwurf entsprechend geändert werden, bevor er als Vorlage eingereicht wird.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Beschlusspunkt 06 wurde in oben genanntem Sinne präzisiert:

Die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens wurde im Rahmen der Vertiefung der Planung geprüft und der Bebauungsplanentwurf mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

Das Vorhabenkonzept wurde im Rahmen einer Einzelfallprüfung als mit den Erhaltungszielen sowie der Ortsgestaltungssatzung der Erfurter Altstadt vereinbar erachtet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ALT646 "Wohnquartier Graphisches Viertel"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	17.04.2013	

Punkt 1:

Untere Bodenschutzbehörde

Für das Grundstück der ehemaligen Druckerei Fortschritt besteht kein akuter Sanierungsbedarf.

Es wurden jedoch erhebliche Beeinträchtigungen der Gebäudesubstanz durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen in bestimmten Bereichen festgestellt. Weiterhin wurden oberflächennahe Verunreinigungen des Untergrundes mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Öllager [RKS 21 / im Keller Bestandsgebäude 3] sowie mit Kupfer und Quecksilber im Bereich des Heizungskellers[RKS 6] nachgewiesen.

In der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) /2/ wurde die Auflage formuliert, die oberflächennahen Belastungen des Untergrundes im Öllager und Heizungskeller nach Abbruch der Bodenplatten zu beseitigen.

Das Bestandsgebäude 3 bleibt auch weiterhin erhalten, eine Beseitigung der MKW-Verunreinigung im unterlagernden Boden der RKS 21 [0,02 bis 1,0 m 1.980 mg/kg] entfällt damit.

Die im Gutachten /1/ im Areal des Heizungskellers (RKS 6) im Teufenbereich 0,1 bis 1,0 m nachgewiesenen geringe Bodenkontamination mit Kupfer [118 mg/kg] und Quecksilber [3,33 mg/kg] werden mit dem Bodenaushub für die Tiefgarage beseitigt.

/1/ Altlastengefährdungsabschätzung für das Grundstück Johannesstraße 161-163 / Juri-Gagarin-Ring 137 in Erfurt vom 02.04.1997, erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrund, S. Jacobi, Erfurt

/2/ fachtechnische Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) vom 23.04.1998 zu /2/ und /3/

Auflagen

Der Abbruch von kontaminierten Bauwerksteilen sowie die Entsiegelung des Hofbereiches und der Bodenaushub für die Tiefgarage sind durch fachlich versiertes Ingenieурpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

Folgende Maßnahmen sind zu realisieren (siehe auch Anmerkung)

- Kennzeichnung kontaminierter Bauwerksteile

- *Entfernung der kontaminierten Bausubstanz durch geeignete Verfahren (z.B. Abfräsen, separater Ausbau)*
- *Aufgrund der Kontamination der Druckereiräume mit extrahierbaren organischen chlorierten Kohlenwasserstoffen (EOX) ist der Bauschutt dieses Bereiches zu separieren.*
- *repräsentative Beprobung des separierten Bauschuttes und ordnungsgemäße Entsorgung gemäß Deklarationsanalyse*

Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen erheblichem Bodenbelastungsverdacht und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Anmerkung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Abbruch- und Entsorgungskonzept gefordert werden.

Abwägungsergebnis:

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

Begründung:

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

Punkt 2:

Untere Naturschutzbehörde

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist das Gebäude im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf das Vorkommen streng geschützter Vogel-/ Fledermausarten zu untersuchen. Die Untersuchung ist im Zeitraum April - August 2013 durch einen Sachverständigen durchzuführen. Dabei kann auf das bereits angefertigte Gutachten aus dem Jahr 2009 Bezug genommen werden. Die Auswahl des Sachverständigen, die detaillierten Anforderungen an das Artenschutzgutachten, das Untersuchungsergebnis sowie die daraus resultierenden, im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde separat abzustimmen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das artenschutzrechtliche Fachgutachten aus dem Jahr 2009 wurde durch eine gutachterliche ornithologische Stellungnahme vom 03.09.2013 ergänzt und aktualisiert. Die gutachterlichen Empfehlungen bilden die Grundlage für die Festsetzungen zum Artenschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Punkt 3:

Untere Immissionsschutzbehörde

Regelungen zu Geräuschemissionsquellen im Plangebiet

Das Planvorhaben schließt die Errichtung einer Tiefgarage mit einer Kapazität von 95 Stellplätzen sowie die Unterbringung von 3 Gewerbeeinheiten ein. Der Betrieb der v. g. Einrichtungen unterliegt dem Anwendungsbereich der TA Lärm. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 und Nr. 6.2 der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten inner- und außerhalb des Plangebiets zu führen. Die Festlegung der Immissionsorte sowie Einzelheiten zur Untersuchung sind im Vorfeld mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen. Die Gebietseinstufung der Immissionsorte ist durch das Bauamt vorzunehmen.

Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm

Westlich des Plangebiets wirken Schienenverkehrsgeräusche auf die schutzbedürftigen Wohnbereiche des geplanten Gebäudekomplexes ein. Auf der Ostseite ist das Plangebiet Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr auf dem Juri-Gagarin-Ring ausgesetzt. Anhand einer Immissionsprognose sind die durch Verkehrslärm in der Johannesstraße sowie am Juri-Gagarin-Ring verursachten Geräuschbelastungen an den schutzbedürftigen Bebauungen im Plangebiet zu ermitteln. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (für ein Allgemeines Wohngebiet) sind erfüllt, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-Beiblatt 1 "Schallschutz im Hochbau" (hier: 55 dB(A) - tags / 45 dB(A) - nachts) nicht überschritten werden. Die für die Untersuchung benötigten Verkehrsbelegungszahlen sind beim Amt für Stadtentwicklung und Umwelt, Bereich Verkehrsplanung, einzuholen.

Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm

Östlich des Plangebiets grenzt ein öffentlicher Parkplatz für Omnibusse und Pkw an. Die vom Parkplatz ausgehenden Geräuschimmissionen sind nach der Parkplatzlärmstudie zu ermitteln und nach den Anforderungen der TA Lärm zu beurteilen. Die Schutzanforderungen für ein Allgemeines Wohngebiet sind erfüllt, wenn im Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr ein Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eingehalten wird. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Hinweis zu sonstigen möglichen Geräuschbeeinträchtigungen des Plangebiets

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Einrichtung "Kickerkeller" (Johannesstr. 156). Hier finden regelmäßig Diskothekenveranstaltungen statt, die insbesondere auf Grund der Besucherversammlungen im vorgelagerten Straßenraum zu zahlreichen Lärmbeschwerden der Anrainer geführt haben. Die Stadt Erfurt hat eine Genehmigung für derartige Nutzungen nicht erteilt. Der hierauf eingeleitete Widerspruch ist beim Thüringer Landesverwaltungsamt anhängig.

Luftverunreinigende Stoffe

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, so dass hinsichtlich Fernwärme ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Aus klimaökologischer Sicht ist das Plangebiet als Klimasanierungsgebiet eingestuft. Zur Begrenzung der Luftschadstoffbelastung ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen (einschließlich offene Kamine) auszuschließen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die Geräuschemissionsquellen und Geräuscheinwirkungen wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen wurden entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Fernwärmesatzung entgegenstehen. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Lage des Vorhabens im Fernwärmesatzungsgebiet hingewiesen.

Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wurde als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Punkt 4:

Untere Abfallbehörde

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfwS) sind alle bewohnten und auch alle zu gewerblichen Zwecken genutzten Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Gemäß § 10 AbfwS sind für die dafür erforderlichen Abfallbehälter Standplätze auf dem anschlusspflichtigen Grundstück einzurichten. Für die vorgesehenen 95 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten ist der im Entwurf dargestellte Entsorgungsraum ("Müll") mit einer Größe von 11,39 m² nicht ausreichend, um alle erforderlichen Abfallbehälter (Hausmüllbehälter, Biotonnen, Papiertonnen, gelbe Tonnen) unterzubringen. Bei solchen großen Objekten mit unterschiedlicher Nutzung (Wohnen und Gewerbe) hat es sich auch bewährt, mehrere Entsorgungsräume einzurichten. Die Größe und Funktionalität des Entsorgungsraumes bzw. der Entsorgungsräume ist im weiteren Verfahren an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Vorhabenkonzept beinhaltet mehrere Entsorgungsräume mit ausreichender Kapazität für die derzeit erforderlichen Abfallbehälter. Die entsprechenden Abstimmungen mit dem Entsorger sind erfolgt.

Das Wohnquartier soll über die umgebenden öffentlichen Straßen an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden.