

**Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen im Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" Stand 05.11.2014 zum Stand der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Stand 02.01.2014**

**Materielle Regelungsinhalte werden durch die Änderung, Korrekturen und Ergänzungen im Bebauungsplan nicht berührt.**

Die Ergänzungen / redaktionellen Änderungen werden ***fett kursiv unterstrichen*** dargestellt.

## **1. Planzeichnung - zeichnerische Festsetzungen:**

### **1.1 Streichung der Angabe der Staffelgeschosse „+ S“**

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014

**Streichung der Angabe „+ S“ auf Grund fehlender rechtlicher Ermächtigung**

Die Änderung hat redaktionellen Charakter, da auf Grund der Festsetzungen in der textlichen Festsetzung 2. die Gebäudehöhen klar definiert waren. Die maximalen Gebäudehöhen haben sich auf Grund der Änderung der Bezeichnung der Geschossigkeit (nach Wegfall +S) nicht geändert. Durch andere gestalterische Festsetzung unter Punkt 3. "Staffelgeschosse" (bauordnungsrechtliche Festsetzungen), wird definiert, in wie weit das Staffelgeschoss einzurücken ist. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Änderung betroffen sind.

### **1.2 Reduzierung der zeichnerisch festgesetzten Geschossigkeit und Gebäudehöhe im Bereich der Innenriegel WA1 und im WA2 im Anschluss zum WA1 und zum Bestandsgebäude Schmidtstedter Ufer 17, Einkürzung der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Gebäuderiegel. Bedingt durch die Reduzierung der Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe im mittleren und südlichen Innenriegel ergibt sich eine Vergrößerung des Abstandes gegenüber der östlichen Grenze des Geltungsbereiches oberhalb des 3. Vollgeschosses um 4,0 m**

Öffentlichkeit - siehe Stellungnahmen Ö 1 bis Ö 6 und deren Abwägung  
Gebäudehöhe sowie Abstände der geplanten Bebauung zum Bestand Schmidtstedter Ufer

Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. In Anbetracht der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bedurfte es einer Beteiligung der von der Änderung Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Zustimmung / positive Stellungnahme der Betroffenen liegt als Anlage den Unterlagen bei.

Negative Auswirkungen auf Grund der Reduzierung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit in Teilbereichen des WA1 und WA2 auf angrenzend an den Geltungsbereich befindliche Grundstücke bestehen nicht.

## 2. Planzeichnung - Planzeichenerklärung:

### 2.1 "Angabe des "Maß der baulichen Nutzung" - Streichung der Angabe der Geschosse „+ S - Zahl der Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, zwingend" und Ergänzung der Erläuterung zu den Geschossen (Anzahl zwingen und Mindest- und Höchstmaß)

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014 - Punkt

Streichung der Angabe "+ S - Zahl der Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, zwingend" in der Planzeichenerklärung auf Grund der Änderungen in Punkt 1.1.

Ergänzung "Zahl der Vollgeschosse, zwingend (Beispiel)""  
"Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (Beispiel)""

Die Änderung hat redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

## 3. Planzeichnung - textliche Festsetzungen:

### 3.1 Überarbeitung und Ergänzung der textlichen Festsetzung 2

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014 - siehe Punkt 1.1 sowie 2.1

<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB</b>
Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen. Für die Baugebiete WA1 und WA2 wird eine Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene festgesetzt. Im WA1 gilt für Gebäude mit <u>- drei Vollgeschossen gilt eine Oberkante Gebäude von max. 205,80 m NHN.</u> - vier Vollgeschossen gilt eine Oberkante Gebäude von max. 208,80 m NHN, - fünf Vollgeschossen gilt eine Oberkante Gebäude von max. 211,80 m NHN, Im WA2 gilt für Gebäude mit <u>- vier Vollgeschossen gilt eine Oberkante Gebäude von max. 207,50 m NHN.</u> - fünf Vollgeschossen gilt eine Oberkante Gebäude von max. 210,50 m NHN.	§ 16 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO sowie §§ 18, 19, 20, 21a BauNVO § 20 Abs. 3 BauNVO

Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. In Anbetracht der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bedurfte es einer Beteiligung der

von der Änderung Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Zustimmung / positive Stellungnahme der Betroffenen liegt als Anlage den Unterlagen bei.

Negative Auswirkungen auf Grund der Reduzierung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit in Teilbereichen des WA1 und WA2 auf angrenzend an den Geltungsbereich befindliche Grundstücke bestehen nicht.

### 3.2 Ergänzung der textlichen Festsetzungen 3. Bauweise:

Öffentlichkeit - siehe Stellungnahmen Ö 1 bis Ö 6 und deren Abwägung  
Abstände der geplanten Bebauung zum Bestand Schmidtstedter Ufer.

hier: keine Ausnahmen für Baugrenzenüberschreitung im WA1 zur Bestandsbebauung Schmidtstedter Ufer

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das WA1 wird eine abweichende Bauweise fest- § 22 Abs. 4 BauNVO  
gesetzt.

Bebauungen sind im Anschluss an das WA2 ohne seitlichen Grenzabstand sowie entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung der sich aus den Regelungen der ThürBO ergebenden Abstände zu errichten, soweit nicht durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien etwas anderes bestimmt wird. Die zulässige Gebäudehöhe wird nicht beschränkt.

Für das WA2 wird eine geschlossene Bauweise fest- § 22 Abs. 3 BauNVO  
gesetzt.

Ein Über- oder Unterschreiten von Baulinien ist durch untergeordnete Bauteile (Balkone, Loggien, Brüstungen, Vordächer, Wandscheiben) mit einer Breite von max. 5,5 m und einer Tiefe von max. 2,0 m ausnahmsweise zulässig. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Ein Überschreiten von Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile (Laubengänge, Balkone, Loggien, Brüstungen, Vordächer, Wandscheiben) mit einer Breite/Länge von max. 18,5 m und einer Tiefe von max. 2,0 m ausnahmsweise zulässig. *Ein Überschreiten von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches unmittelbar vorgelagerten Baugrenzen im WA1 ist nicht zulässig.* § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. In Anbetracht der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bedurfte es einer Beteiligung der von der Änderung Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Zustimmung / positive Stellungnahme der Betroffenen liegt als Anlage den Unterlagen bei.

### 3.3 Streichung eines Textpassuses in der textlichen Festsetzungen 7. Naturschutzmaßnahmen:

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014

Festsetzungen deren Vollzugsfähigkeit nicht geklärt sind, können nicht getroffen werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

~~Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit der Boden für die Versickerung geeignet ist.~~

Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. In Anbetracht der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bedurfte es einer Beteiligung der von der Änderung Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Zustimmung / positive Stellungnahme der Betroffenen liegt als Anlage den Unterlagen bei.

Eine Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb wurde vorgenommen.

- 3.4 Präzisierung sowie Ergänzung in der textlichen Festsetzungen 10. Pflanzmaßnahmen:

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014

Verhältnismäßigkeit und Gleichheitsgrundsatz - Überbauung und Begrünung des Grundstücks / Streichung nicht "überbauten" Grundstücksfläche - Einfügung nicht "überbaubaren" Grundstücksfläche. Präzisierung einer Flurstücksangabe (nach erfolgte Umlegung), Anpflanzfestsetzung für Hecke im Sockelbereich ist keine bauordnungsrechtliche Festsetzung und Einfügung der Pflanzqualität.

10. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 60% zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Nadelgehölze sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von *Taxus baccata* (Eibe) als geschnittene Hecke.

An Verkehrsflächen angrenzende Sockelwände im Bereich der von den Verkehrsflächen zurückgesetzten auf dem Baugrundstück liegenden Fassadenabschnitte sind in Bereichen ohne Brüstung vertikal durch eine bis zu 1 m hohe, geschnittene Hecke zu ergänzen.

Pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume als Hochstamm (gem. Pflanzenliste 1 und 2) zu pflanzen.

1. Obstbäume (Kernobst), Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen StU 14-16 cm:

Apfelsorten:

- Roter Gravensteiner                      - Geflammter Kardinal  
- Geheimrat Breuhan                      - Jakob Lebel

Birnensorten:

- Madame Verle                              - Konferenz

2. Laubbäume, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen StU 18-20 cm:

....

Im WA 1 ist entlang der Grenze zum Flurstück 193/3 über die gesamte Länge eine im Endzustand min. 1,50 m hohe geschnittene Hecke aus immergrünen Gehölzen (z.B. Taxus baccata (Eibe)) zu pflanzen.

**Pflanzqualität:**

**3 x verpflanzt, mit Ballen/im Container H 60-80 cm.**

Die Änderung / Ergänzungen haben redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

### 3.5 Ergänzung in der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 3. Staffelgeschosse:

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014

Präzisierung des Begriffs "Staffelgeschoss" durch örtliche Bauvorschrift

### 3. Staffelgeschosse

**In Bereichen, in denen die Zahl der Vollgeschosse mit IV als Mindestmaß und V als Höchstmaß festgesetzt wird, sind die obersten Geschosse als Staffelgeschosse auszubilden.** § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO

Staffelgeschosse sind von der straßenseitigen Fassade jeweils um mindestens 2,0 m und von der straßenabgewandten Fassade um jeweils mindestens 1,0 m einzurücken.

Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. In Anbetracht der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bedurfte es einer Beteiligung der von der Änderung Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Zustimmung / positive Stellungnahme der Betroffenen liegt als Anlage den Unterlagen bei.

### 3.6 Präzisierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 4. Fassaden

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014

Präzisierung bezüglich der Unzulässigkeit von "grün vorpatinierten Metallbekleidungen" sowie geringfügige Reduzierung der Höhe der Attika (von 0,5 auf 0,3 m)

#### 4. Fassaden

Die Fassadenwände sind über die Oberkante des Daches in Form von Attiken zu verlängern. Die Höhe der Attika über der Oberkante der Dachfläche beträgt min. 0,3 m. Attiken sind als geschlossene Wandscheiben auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Fassadenwände von Staffelgeschossen.

Bei Solar- oder Photovoltaikanlagen auf Dächern sind die Attiken als geschlossene Wandscheiben bis zur Oberkante der Solar- oder Photovoltaikanlagen zu verlängern.

Solar- oder Photovoltaikanlagen an Fassaden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Solar- oder Photovoltaikanlagen, die flächenbündig mit der Außenwand angebracht werden sowie Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Brüstungsbereichen von Laubengängen, Balkonen und Loggien.

Die Fassadenwände baulicher Anlagen sind in Putz auszuführen. Fassadenwände, die an Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich in weißen Putz zulässig. Fassadenwände, die von den Verkehrsflächen zurückgesetzt auf dem Baugrundstück liegen, sind in Grauabstufungen, jedoch je Fassadenabschnitt in einer einheitlichen Farbe zulässig. Hier von ausgenommen sind die Fassadenwände von Staffelgeschossen.

Abweichend davon sind außerdem Klinkerflächen in der Fassade ausnahmsweise zulässig.

Reflektierende, glänzende, polierte oder spiegelnde Oberflächen sowie Bekleidungen aus Kunststoff und Keramik sind an Fassaden und senkrechten Flächen von Dachaufbauten nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von satinierten und farbigen Glasbrüstungen.

Allgemein zulässig sind dagegen farbig gestaltete Metallbekleidungen an Loggien, Erkern und aus der Fassade heraustretenden Laubengängen. **Abweichend davon sind grün vorpatinierte Metallbekleidungen unzulässig.**

Erdgeschossfassaden, die Verkehrsflächen zugewandt sind, sind so auszubilden, dass die Länge geschlossener Fassadenabschnitte (Fassadenabschnitte ohne Türen oder durch Passanten einsehbare Fenster) 25 % der Gesamtlänge der Fassadenseite nicht überschreitet. Dabei sind geschlossene Fassadenabschnitte mit einer Länge > 6,0 m nur ausnahmsweise zulässig

§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO

Die Änderung hat redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

### 3.7 Ergänzung in der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 5. Sockel:

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014

Überprüfung der örtlichen Bauvorschriften "5. Sockel"

Streichung der hier bisher festgesetzten Ergänzung der Sockelwände durch geschnittene Hecken - Einfügung der Textpassage unter Nr. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Punkt 3.4). Neue Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Sockelwände in Sichtbeton

### 5. Sockel

Sockelwände sind ausnahmsweise in Sichtbeton zulässig. § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO

Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. In Anbetracht der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bedurfte es einer Beteiligung der von der Änderung Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Zustimmung / positive Stellungnahme der Betroffenen liegt als Anlage den Unterlagen bei.

## 4. Begründung zum Bebauungsplan

### 4.1 Seite 4 und 5 1.2 Verfahrensablauf

Seite 4

" ... Der Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans beinhaltet auch eine Teilfläche des Flurstücks 193/1 - Gemarkung Erfurt - Flur 128, welches sich im Eigentum der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Erfurt (KOWO) befindet. In Abstimmung mit dem Eigentümer KOWO wurde hier eine Grenzbegradigung vorgenommen und das Grundstück entsprechend geteilt (193/2 und 193/3). Das Flurstück 193/2 wurde dementsprechend dem zur Bebauung vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

.... "

Seite 5

"Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 1180/13 am 13.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen. Dieser Entwurf hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 17.03.2014 bis zum 17.04.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 07.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund von Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, die aus Anregungen

aus den Beteiligungsverfahren resultierten, erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2014 eine erneute Beteiligung. Die Einholung der Stellungnahmen wurde jedoch auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt, da aufgrund der Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ..."

Die Ergänzung hat redaktionellen Charakter. Es wird ein Hinweis zur Änderung einer Flurstücksbezeichnung sowie der Verfahrensschritt und die Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Benachrichtigung der TÖB, Versorgungsunternehmen und Naturschutzverbände ergänzt. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

#### 4.2 Seite 6 1.3 Geltungsbereich

" ... Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Gemarkung Erfurt - Flur 128, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 196/1, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 133/2, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 116/6; nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 193/2; ..."

Die Ergänzung hat redaktionellen Charakter. Es wird die Änderung einer Flurstücksbezeichnung vorgenommen. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

#### 4.3 Seite 9 2.2 Maß der baulichen Nutzung

" ... Die Höhenfestsetzungen werden für Gebäude mit drei Geschossen, mit vier Geschossen und mit fünf Geschossen differenziert getroffen. Damit ist auch die Höhe von Staffelgeschossen Bestandteil der festgesetzten Gebäudehöhe, die somit als absolute Oberkante der Gebäude wirkt. Mit 211,80 m ü. NHN für fünfgeschossige Gebäude, 208,8 m ü. NHN für viergeschossige Gebäude und 205,80 m ü. NHN für dreigeschossige Gebäude im WA 1 sowie 210,50 m ü. NHN für fünfgeschossige Gebäude und 207,50 m ü. NHN für viergeschossige Gebäude im WA 2 ist die im Geltungsbereich mögliche Bebauung aber niedriger festgesetzt, als die in der Umgebung vorhandene Bebauung. Zum Vergleich: Die an der Meyfartstraße Ecke Neuerbe vorhandene Grundschule weist eine Firsthöhe von 219,44 m ü. NHN, die an der Ecke Schmidtstedter Ufer/Meyfartstraße vorhandene Bebauung eine Firsthöhe von 212,54 m ü. NHN und die Bebauung am Schmidtstedter Ufer eine Firsthöhe von 216,64 m ü. NHN auf. Aus der im Anhang dokumentierten Belichtungsstudie der PGM Planungsgruppe Mitte, Gotha, geht hervor, wie sich der Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und die entsprechend der Festsetzungen zulässige Neubebauung auf die Lichtverhältnisse im Geltungsbereich bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung auswirkt. ..."

Öffentlichkeit - siehe Stellungnahmen Ö 1 bis Ö 6 und deren Abwägung  
Höhe und Abstände der geplanten Bebauung zum Bestand Schmidtstedter Ufer.

Die Ergänzung / Änderung in der Begründung geht auf die Änderung in der Planzeichnung (Anzahl der Vollgeschosse) sowie auf die Änderung in der textlichen Festsetzung 2. "Maß der baulichen Nutzung" ein. Siehe Erläuterungen zu Punkt 1.2 und 2.1.

Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. In Anbetracht der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bedurfte es einer Beteiligung der von der Änderung Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Zustimmung / positive Stellungnahme der Betroffenen liegt als Anlage den Unterlagen bei.



#### 4.4 Seite 10 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

" ... Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO geregelt. Durch die Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll eine im wesentlichen straßenbegleitende Bebauung bzw. eine Straßenrandbebauung erzielt werden. In nördliche Richtung bzw. im rückwärtigen Bereich sind dagegen Baugrenzen festgesetzt. Während auf der Baulinie zwingend gebaut werden muss, dürfen die Baugrenzen grundsätzlich unterschritten werden. Für die Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie werden jedoch Ausnahmen definiert, um in der Fassade evtl. vorgesehene Vor- bzw. Rücksprünge untergeordneter Bauteile wie z.B. Balkone, Loggien, Brüstungen, Vordächer, Wandscheiben, etc. zu ermöglichen. Ebenso dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Laubengänge, Balkone, Loggien, Brüstungen, Vordächer, Wandscheiben, etc. überschritten werden. **Dies gilt jedoch nicht für die den Grundstücksgrenzen der Bebauung am Schmidtstedter Ufer unmittelbar gegenüberliegenden bzw. parallel vorgelagerten Baugrenzen der vertikal in den Block hineinragenden Gebäude. Hier ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausgeschlossen, um den durch die Baugrenzen definierten Abstand der Gebäude zu den Nachbargrundstücken am Schmidtstedter Ufer in jedem Fall zu gewährleisten....**"

Öffentlichkeit - siehe Stellungnahmen Ö 1 bis Ö 6 und deren Abwägung  
Abstände der geplanten Bebauung zum Bestand Schmidtstedter Ufer.

Die Ergänzung der Begründung bezieht sich auf eine Ergänzung in der textlichen Festsetzung 3. " Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche" siehe Punkt 3.2.

Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht berührt. In Anbetracht der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung bedurfte es einer Beteiligung der von der Änderung Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Zustimmung / positive Stellungnahme der Betroffenen liegt als Anlage den Unterlagen bei.

#### 4.5 Seite 11 2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

" ... Um Versiegelungen und damit Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu minimieren sind Oberflächenbefestigungen innerhalb der nicht überbauten Flächen wasserdurchlässig auszubilden. ~~**Ebenso ist unver- schmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern, soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen. ...**~~"

Satzstreichung auf Grund des Wegfalls der textlichen Festsetzung.

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014 - Festsetzungen deren Vollzugsfähigkeit nicht geklärt sind, können nicht getroffen werden.

#### 4.6 Seite 12 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

"...Darüber hinaus ~~werden~~ **wurden** mit der 39. BImSchV (02.08. ~~2013~~ **2010**) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft. ..."

Die Korrektur in der Begründung hat redaktionellen Charakter. Es wird eine bislang bestehende Festsetzung erläutert. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

#### 4.7 Seite 12 2.8 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

" ... *Darüber hinaus wird die Verwendung von Halogenkohlenwasserstoffen in chemischen Reinigungen aufgrund der mit dem Betrieb solcher Anlagen verbundenen Emissionen (Abluft, Gerüche, etc.), die als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG eingestuft werden, und deren Gefährdungspotenzial für das Wohnen explizit ausgeschlossen...*"

Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar - Stellungnahme B1 vom 21.03.2014 - Ergänzung der Erläuterung - städtebaulicher Bezug

Die Ergänzung der Begründung hat redaktionellen Charakter. Es wird eine bislang bestehende Festsetzung erläutert. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

#### 4.8 Seite 13 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

"... Mit Datum vom 16. Dezember 2013 (*aktualisiert 04. August 2014*) wurde eine Schallimmissionsprognose (*Ing.-Büro Frank & Apfel, Reg.-Nr.: LG 106/2013-A*) zu den Schallimmissionen.... "

Die Ergänzung in der Begründung zum Hinweis auf die aktualisierte Schallimmissionsprognose hat redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

#### 4.9 Seite 16 4. Hinweise

Bodenverunreinigungen, Altlasten und belasteter Aushub

Auf Grund der Vornutzung des Geländes wurde ein Hinweis zu eventuell vorhandenen Bodenverunreinigungen gegeben, damit der Bauherr über die Möglichkeit des Vorhandenseins von umweltgefährdeten Stoffen im Boden in Kenntnis gesetzt ist und im Vorfeld von Bauvorhaben, Entsiegelungen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Altlastenuntersuchungen für die betroffenen Grundstücke oder die Bausubstanz in Auftrag geben kann. *Es sind ergänzende Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erforderlich. Der Untersuchungsumfang ist anhand des letztendlichen, konkreten Bauungskonzeptes mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.* Grundsätzlich ist bei Antreffen von schadstoffkontaminierten Böden oder Aushub die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, abzustimmen.

Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes I5 vom 17.04.2014

Die Präzisierung in der Begründung hat redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die Ergänzung betroffen sind.

**Überarbeitung / Aktualisierung der Anlage 6.4 zur Begründung**

6.4 Schallimmissionsprognose LG 106/2013-A

(Ing.-Büro Frank & Apfel, Am Schinderrasen 6, 99817 Eisenach/OT Stockhausen, 04.08.2014)

Anpassung an die geänderte Baustruktur.

**Ergänzung der Anlagen 6.5 zur Begründung:**

6.5 Belichtungsstudie Stand 25.07.2014

(PGM Planungsgruppe Mitte GmbH & Co. KG, Emminghausstraße 3, 99867 Gotha)

Darstellung der Belichtungssituation (Bestand und Planung).

**Fazit:**

Auf Grund Änderung / Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung wurde eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

In Anbetracht dessen, dass durch die Änderung / Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht betroffen waren, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die von der Änderung / Ergänzung Betroffenen beteiligt.

Die Zustimmung zur Änderung / Ergänzung zum Bebauungsplanentwurf ALT624 durch die Betroffenen (Grundstückseigentümer und Erschließungsträger) liegt vor (siehe Anlage Seite 11 und Seite 12).

Anlage

Planungsgruppe Mitte GmbH  
Emminghausstraße 3  
99867 Gotha

**Neuerbe Wohnungsbau**  
Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG  
Alfred-Hess-Straße 16  
99094 Erfurt  
Tel.: 03 61 - 65 49 26 - 0  
Fax: 03 61 - 65 49 26 - 1

Stadtverwaltung Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Herrn Börsch  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV							
RB 12. SEP. 2014 2201						Termin							
						VzU							
						Z.d.A.							
00	01	02	03	04	05								
S	1	2	X	1	2	0	X	2	1	2	3	1	2

Gotha, 9.9.2014

Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf ALT624 "Neuerbe / .Meyfartstraße" in der Fassung vom 04.08.2014

Sehr geehrter Herr Börsch,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 05.08.2014 möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich mit den vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplanentwurf ALT624 (Planteil mit textlichen Festsetzungen), Stand 04.08.2014 sowie der geänderten Begründung zum Bebauungsplanentwurf ALT624 einverstanden bin.

Die Belichtungsstudie als neu hinzugefügte Anlage 6.5 zur Begründung des Bebauungsplans habe ich zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

  
**Neuerbe Wohnungsbau**  
Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG  
Unterschrift - Firmenstempel  
Alfred-Hess-Straße 16  
99094 Erfurt  
Tel.: 03 61 - 65 49 26 - 0  
Fax: 03 61 - 65 49 26 - 1

Anlage

Höfling Conceptbau GmbH  
Babenhäuserstr. 51  
63762 Großostheim

61-Antrag für Stadtentwicklung und Stadtplanung					Vor
29. SEP 2014					Termin
2299					VZU
					ZulA
00	01	02	03	04	05
S	1	2	X	1	2
			0	X	
				2	3
					1
					2

Stadtverwaltung Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Herrn Börsch  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Großostheim, 25.09.14

Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" in der Fassung vom 04.08.2014

Sehr geehrter Herr Börsch,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 05.08.2014 möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich mit den vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplanentwurf ALT624 (Planteil mit textlichen Festsetzungen), Stand 04.08.2014 sowie der geänderten Begründung zum Bebauungsplanentwurf ALT624 einverstanden bin.

Die Belichtungsstudie als neu hinzugefügte Anlage 6.5 zur Begründung des Bebauungsplans habe ich zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

  
**HÖFLING**  
CONCEPTBAU GMBH  
Babenhäuser Str. 51 • 63762 Großostheim  
Tel. (06026) 6099655 • Fax (06026) 2460  
eMail: hoefling-conceptbau@t-online.de  
Unterschrift - Firmenstempel