

# Bebauungsplan ALT624

## "Neuerbe / Meyfartstraße"

### Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
05.11.2014

## 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

|          |
|----------|
| <b>B</b> |
|----------|

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2014 mit Verweis auf den Entwurf des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" in der Fassung vom 02.01.2014. Mit Schreiben vom 07.03.2014 erfolgte die Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

| 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<br>Der Präsident<br>Postfach 2249<br>99403 Weimar                                   | 21.03.14             | 26.03.14             |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| B2       | Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie<br>Göschwitzer Straße 41<br>07745 Jena                                 | 20.03.14             | 26.03.14             |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B3       | Thüringer Landesbergamt<br>Puschkinplatz 7<br>07545 Gera   | 07.04.14             | 11.04.14             |               | <b>X</b>                     |                        |                             |
| B4       | Landesamt für Vermessung und Geoinformation<br>Katasterbereich Erfurt<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt      | 24.03.14             | 28.03.14             |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B5       | Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Dienststelle Erfurt<br>Petersberg Haus 12<br>99084 Erfurt | 22.04.14             | 25.04.14             |               | <b>X</b>                     |                        |                             |
| B6       | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Energie GmbH (Fernwärme)<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                       | 24.03.14             | 10.04.14             |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B7       | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Netz GmbH<br>Gas + Strom<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                       | 02.04.14<br>20.03.14 | 10.04.14<br>10.04.14 |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B8       | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>ThüWa Thüringenwasser GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                     | 04.04.14             | 10.04.14             |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B9       | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Erfurter Verkehrsbetriebe AG<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                   | 17.04.14             | 22.04.14             |               | <b>X</b>                     |                        |                             |
| B10      | TEN Thüringer Energie GmbH<br>Schwerborner Straße 30<br>99087 Erfurt   | 01.04.14             | 04.04.14             | <b>X</b>      |                              | <b>X</b>               |                             |
| B11      | Landesamt für Bau und Verkehr<br>Hallesche Straße 15<br>99085 Erfurt   | 24.03.14             | 27.03.14             |               |                              |                        |                             |

Abwägung - Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"

| 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      | Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha<br>Hans-C.-Wirz-Str. 2<br>99867 Gotha                            | 14.04.14            | 16.04.14 |               | X                            |                        |                             |
| B13      | Thüringer Landesanstalt für Arbeitsschutz<br>Linderbacher Weg 30<br>99099 Erfurt                                  | 18.03.14            | 21.03.14 |               | X                            |                        |                             |
| B14      | Thüringer Liegenschaftsmanagement<br>Postfach 900453<br>99107 Erfurt  | ohne Datum          | 10.04.14 |               | X                            |                        |                             |
| B15      | Industrie und Handelskammer<br>Arnstädter Straße 34<br>99104 Erfurt   | 07.04.14            | 08.04.14 |               | X                            |                        |                             |
| B16      | Straßenbauamt Mittelthüringen<br>Warsbergstraße 3<br>99092 Erfurt   | 13.03.14            | 20.03.14 | X             |                              |                        |                             |
| B17      | Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Dienststelle Weimar<br>Humboldtstraße 11<br>99423 Weimar | 03.04.14            | 09.04.14 |               |                              | X                      |                             |
| B18      | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Stadtwirtschaft GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                          | 19.03.14            | 24.03.14 |               |                              | X                      |                             |
| B19      | Deutsche Telekom AG<br>T-Com<br>Postfach 90 01 02<br>99104 Erfurt   | Keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |
| B20      | Deutsche Post Bauen GmbH<br>Regionalbereich Berlin<br>Dessauer Straße 3-5a<br>10963 Berlin                        | Keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |
| B21      | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben<br>Drosselbergstraße 2<br>99097 Erfurt                                       | Keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |
| B22      | Bischöfliches Ordinariat<br>Bauamt<br>Postfach 800662<br>99032 Erfurt   | Keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |
| B23      | Kreiskirchenamt Erfurt<br>Schmidtstedter Straße 42<br>99084 Erfurt  | Keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |

"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 ThürNatG erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2014 mit Verweis auf den Entwurf des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" in der Fassung vom 02.01.2014.

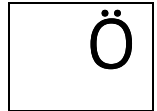
Mit Schreiben vom 07.03.2014 erfolgte die Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

| Reg. Nr. | Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG  | Stellungnahme vom   | Eingang  | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|---|---------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |   |                     |          |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| N1       | Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V.<br>AHO Thüringen<br>Geschäftsstelle<br>Hohe Straße 204<br>07407 Uhlstädt-Kirchhasel | 17.03.14            | 18.03.14 |               | <b>x</b>                     |                        | +                           |
| N2       | Landesanglerverband Thüringen e.V.<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt  | 19.03.14            | 19.03.14 |               | <b>x</b>                     |                        |                             |
| N3       | Kulturbund für Europa e.V.<br>Landesverband Thüringen<br>Bahnhofstraße 27<br>99084 Erfurt   | 26.03.14            | 27.03.14 |               | <b>x</b>                     |                        |                             |
| N4       | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald<br>Landesverband Thüringen e.V.<br>99998 Weinbergen / OT Seebach                                  | 10.04.14            | 10.04.14 |               | <b>x</b>                     |                        |                             |
| N5       | BUND<br>Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.<br>Trommsdorffstraße 5<br>99084 Erfurt                                    | 16.04.14            | 22.04.14 |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| N6       | Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.<br>Thymianweg 25<br>07745 Jena   | 17.04.14            | 28.04.14 |               | <b>x</b>                     |                        |                             |
| N7       | Landesjagdverband Thüringen e.V.<br>Frans-Hals-Straße 6c<br>99099 Erfurt  | keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |
| N8       | Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V.<br>Lauwetter 25<br>98527 Suhl   | keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |
| N9       | Grüne Liga e.V.<br>Landesvertretung Thüringen<br>Goetheplatz 9b<br>99423 Weimar   | keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |
| N10      | NABU Landesverband Thüringen<br>Ortsgruppe<br>Großfahner<br>Mittelgasse 138<br>99100 Großfahner                                     | keine Stellungnahme |          |               |                              |                        |                             |

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" in der Fassung vom 02.01.2014 (betrifft Ö1 bis Ö6). Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit Schreiben vom 27.08.2014 (hier: Ö7 und Ö8).

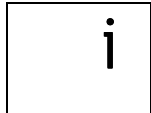
| Reg. Nr. | Stellungnahme von | Stellungnahme vom | Eingang  | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|-------------------|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |                   |                   |          |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| Ö1a      |                   | 27.03.14          | 28.03.14 |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| Ö1b      |                   | 15.04.14          | 17.04.14 |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| Ö2       |                   | 09.04.14          | 10.04.14 |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| Ö3       |                   | 10.04.14          | 14.04.14 |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| Ö4       |                   | 16.04.14          | 22.04.14 |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| Ö5       |                   | 16.04.14          | 22.04.14 |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| Ö6       |                   | 17.04.14          | 22.04.14 |               |                              | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| Ö7       |                   | 09.09.14          | 12.09.14 |               | <b>X</b>                     |                        |                             |
| Ö8       |                   | 25.09.14          | 29.09.14 |               | <b>X</b>                     |                        |                             |

"**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 mit Schreiben vom 07.03.2014 mit Verweis auf den Entwurf des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" in der Fassung vom 02.01.2014.

| Reg. Nr. | Stellungnahme von  | Stellungnahme vom | Eingang  | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise                 | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|--|-------------------|----------|---------------|--|------------------------|-----------------------------|
|          |  |                   |          |               |  | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| 11       | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz   | 24.03.14          | 11.04.14 |               |  | <b>x</b>               |                             |
| 12       | Amt für Soziales und Gesundheit  | 12.03.14          | 18.03.14 |               | <b>x</b>                                     |                        |                             |
| 13       | Bauamt<br>untere Bauaufsichtsbehörde<br>untere Denkmalschutzbehörde  | 09.04.14          | 10.04.14 |               |  | <b>x</b>               | <b>x</b>                    |
| 14       | Tiefbau- und Verkehrsamt   |                   |          |               |  | <b>z. T.</b>           | <b>z. T.</b>                |
| 15       | Umwelt- und Naturschutzamt<br>- untere Immissionsschutzbehörde<br>- untere Naturschutzbehörde<br>- untere Abfallbehörde<br>- untere Wasserbehörde<br>- untere Bodenschutzbehörde | 17.04.14          | 23.04.14 |               | <b>x</b><br><b>x</b><br><b>x</b><br><b>x</b> | <b>x</b>               |                             |

"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>B 1</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"         |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesverwaltungsamt<br>Postfach 2249<br>99403 Weimar |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 21.03.2014  |            |

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Beratende Hinweise

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

- § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ermächtigt dazu, die Zahl der *Vollgeschosse* festzusetzen. Dabei gelten nach § 20 Abs. 1 BauNVO als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (vgl. hierzu § 91 Abs. 2 ThürBO). *Planungsrechtlich* gibt es keine Ermächtigung, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, festzusetzen. Nur mittelbar über die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses planungsrechtlich gesteuert werden (vgl. hierzu textliche Festsetzung 2). Die zeichnerische Festsetzung "Zahl der Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, zwingend", nach der vorgeschrieben werden soll, dass zusätzlich zu den Vollgeschossen zwingend ein Staffelgeschoss zu errichten ist, kann nicht auf die Ermächtigungsgrundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO iV.m. § 20 Abs. 1 BauNVO gestützt werden und ist zu streichen. Die Angabe „+ S" ist in der Nutzungsschablone ebenfalls zu streichen. (Zur Thematik s. auch ThürOVG, Beschluss vom 14.11.1997..., 1 EO 975/96, BVerwG, Beschluss vom 25.02.1997 - 4 NB 30.96, OVG Münster; Beschluss vom 30.07.1992 - 11 a B 885/92.NE, OVG NW, u.a. - Urteil vom 17.01.1994 - 11 A 2396/90, VGH BW, Urteil vom 12.9.1994 - 8 S 1031/94.)

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Festsetzung wurde geändert. Die Festsetzung mit der Angabe „+ IS" entstammt ursprünglich noch aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gleichfalls wird in der "Hamburger Richtlinie" (Anleitung zur Ausarbeitung von Bebauungsplänen - Freie und Hansestadt Hamburg - Stadtentwicklungsbehörde - Stand April 1997) unter Punkt 5.7 "Staffelgeschoss" eine derartige planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeit dargestellt.

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

Die getroffene *gestalterische* Festsetzung 3 regelt nur, inwieweit ein Staffelgeschoss einzurücken ist, *wenn* ein entsprechendes Geschoss realisiert wird, ohne dass dessen Realisierung zwingend vorgeschrieben wird. Es ist zu prüfen, ob hier eine ergänzende *gestalterische* Vorschrift zur Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss getroffen

werden kann. (Nach dem Bayr. VGH kann eine örtliche Bauvorschrift getroffen werden, nach der eine planungsrechtlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse mit einer örtlichen Bauvorschrift in der Weise verbunden wird, dass die Ausführung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss vorgeschrieben wird (vgl. Urteile vom 26.05.2006 - 1 N 03.504' und vom 09.03.2005 - 1 N 03.1765). Danach ist es jedoch nicht möglich, vorzuschreiben, dass (bei einer zwingend vorgeschriebenen Viergeschossigkeit) *über* dem letzten Vollgeschoss zwingend ein zusätzliches Staffelgeschoss zu realisieren ist.)

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Festsetzung wurde geändert.

**Punkt 2:**

2. Die textliche Festsetzung 3 zur abweichenden Bauweise ist zu überprüfen. Bei einer Regelung nach § 22 Abs. 4 BauNVO muss abschließend bestimmt werden, inwieweit die Bauweise von einer in § 22 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO geregelten offenen bzw. geschlossenen Bauweise abzuweichen hat. Aus der Festsetzung 3 geht zwar hervor, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an die Gebäude in WA 2 und mit seitlichen Grenzabstand "entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen" gebaut werden müssen und dass die Bauweise insoweit von der offenen Bauweise abweicht, dass keine Gebäudelänge vorgeschrieben wird. Unklar bleibt in der textlichen Festsetzung aber, inwieweit im Übrigen, (also über die Anbaupflicht an die Gebäude in WA 2 hinaus) an die südlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden muss oder darf.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im WA1 ist im vorliegenden Fall rechtlich eindeutig bestimmt. Im Baugebiet WA1 besteht ein Vorhabenträger, der gleichzeitig Grundstückseigentümer sowie Erschließungsträger ist und auf der Fläche einen Wohnungsbaukomplex errichten wird. Durch entsprechende Festsetzungen (u.a. Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit und Festlegung der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen) kann lediglich ein Baukörper im WA1 zur Umsetzung kommen.

**Punkt 3:**

3. Festsetzungen, deren Vollzugsfähigkeit nicht geklärt ist, können nicht getroffen werden. Soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht nachgewiesen ist, ist die entsprechende Regelung in 7 zu streichen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Festsetzung entfällt.

**Punkt 4:**

4. Rein artenschutzrechtliche Anforderungen, die keinen städtebaulichen Bezug aufweisen, können nicht festgesetzt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist entsprechend zu kürzen. Auf die im Vollzug nach § 29 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 44 BNatSchG geltenden Anforderungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Bauverbote kann textlich unter der Überschrift "Hinweise" verwiesen werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

"... die CEF-Maßnahmen können nach dem Modell des § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt oder in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden ...."

Kommentierung, Stürer in BauR 9/2010 - S. 1529

In Anbetracht der o.g. Kommentierung sowie des Umstandes, dass das Planverfahren nun ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 8 BauGB ist, werden die artenschutzrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt.

**"CEF-Maßnahmen** - (Continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Eine Maßnahme, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen zu vermeiden, liegt darin, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan vorzusehen. Aus dem Wortlaut des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG „soweit erforderlich, können insoweit auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden“ schließt der BayVGH (Urteil vom 30.03.2010 - 8 N 09.1861-1868, u.a.), dass CEF-Maßnahmen zwingend im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Begründet wird dies damit, dass im Gegensatz zu § 1a Abs. 3 BauGB das Gesetz hier ausdrücklich davon spricht, dass solche Maßnahmen „festgesetzt“ werden können.

Für die planende Gemeinde kann festgehalten werden, dass sie den artenschutzrechtlichen Erfordernissen im Rahmen einer Planung durch Festsetzungen im Bebauungsplan – zumeist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Rechnung tragen kann."

**Punkt 5:**

5. Die textliche Festsetzung 8, letzter Satz hat keinen städtebaulichen Bezug, sodass die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB hier nicht in Betracht kommt (vgl. u.a. OVG NRW, Beschluss vom 27.03.1998 - 10 a D 188/97.NE). Unabhängig davon wurde die Festsetzung zum Verwendungsverbot von Halogenkohlenwasserstoffen auch nicht begründet (vgl. Begründung, S. 11, Pkt. 2.8). Für die Festsetzung zum Ausschluss von flüssigen und festen Brennstoffen liegt hingegen u.E. eine ausreichende Begründung vor (vgl. hierzu auch u.a. VGH BW, Urteil vom 07.02.2013 - 5 S 2690/11).

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Festsetzung wurde getroffen, da hier der Nachweis des Vorliegens schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegt - insbesondere auf Grund der geplanten

ten sowie vorhandenen Wohnbebauung und der städtebaulichen Struktur. In der Begründung wird eine entsprechende Erläuterung (Nachweis des Vorliegens schädlicher Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 Abs. 1 BImSchG) ergänzt.

**Punkt 6a:**

6. In der textlichen Festsetzung 10 kann nicht festgesetzt werden, dass ein Mindestanteil der *"nicht überbauten"* Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten ist. Es entspricht nicht der Verhältnismäßigkeit und dem Gleichheitsgrundsatz, wenn diejenigen Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück weniger als andere überbaut haben, im Ergebnis auch noch eine größere Fläche gärtnerisch gestalten müssen. Es ist zu prüfen, ob in der textlichen Festsetzung 10 geregelt werden sollte, dass ein Mindestanteil der *nicht überbaubaren* Grundstücksfläche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten ist.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Festsetzung wurde geändert und auf ein Mindestanteil der Begrünung der nicht überbaubaren Fläche festgesetzt

**Punkt 6b:**

Wenn auf den Grundstücksflächen keine Strauchpflanzung festgesetzt wurde, sondern nur im WA1 entlang der Flurstücksgrenze 193/2 eine Heckenpflanzung aus immergrünen Gehölzen zu realisieren ist, läuft die allgemeine Regelungen zur Pflanzqualität und -quantität der Strauchpflanzung ins Leere. (Die Pflanzqualität und -quantität sollte besser konkret für die Heckenpflanzung entlang der Flurstücksgrenze 193/2 geregelt werden.)

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Festsetzung wurde geändert.

**Punkt 7a:**

7. Die örtlichen Bauvorschriften sollten nochmals daraufhin überprüft werden, ob sie noch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz genügen. Auch wenn der Planung ein konkretes Bauprojekt zugrunde liegt, das hier umgesetzt werden soll, handelt es sich gleichwohl um einen Angebotsplan, der auch noch nach Vorhabensvollzug und Grundstücksteilung Rechtswirkungen entfaltet. Diesbezüglich ist z.B. die Forderung, dass Sockel an den Verkehrsflächen nur in weißem Putz zulässig sein sollen, fraglich (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung 5). Bei den getroffenen Festsetzungen ist zu prüfen, ob so detaillierte gestalterische Festsetzung, wie in dem vorliegendem Entwurf enthalten, aus städtebaulichen Gründen erforderlich und auch vor dem Hintergrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes angemessen sind.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der direkten Sichtachse zum Anger bzw. zum Geschäftszentrum der Landeshauptstadt Erfurt wurde das Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt vorgestellt, beraten und mit Änderungshinweisen versehen. Da das Bauleitplanverfahren von einem ursprünglich vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren - auf Grund von Grundstücksproblematiken (Restitutionsansprüche) - in einen Angebotsbebauungsplan umgewandelt werden musste, dienen die gestalterischen Festsetzungen der Umsetzung bzw. Absicherung des städtebaulich gestalterischen Leitbildes für die Vorhaben.

**Punkt 7b:**

In der bauordnungsrechtliche Festsetzung 4 ist unklar, ob die "grün vorpatinierten Metallbekleidungen", die allgemein unzulässig sind, an Loggien, Erker und Laubengängen zulässig sein sollen (s. Wort "dagegen" (?)).

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 4. "Fassaden" wurde präzisiert.

**Punkt 7c:**

Bei der bauordnungsrechtliche Festsetzung 5, nach der in Bereichen von Fassadenabschnitten, die nicht direkt an Verkehrsflächen liegen, geschnittene Hecken zu pflanzen sind, handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Regelung zur Sockelgestaltung.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 5. "Sockel" wurde präzisiert. Der Textpassus wurde gestrichen und in die textlichen Festsetzung 10. "Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" übertragen.

**Punkt 8:**

8. Die Angabe der Rechtsgrundlagen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist in der Begründung und auf der Satzung zu aktualisieren (vgl. §88 ThürBO).

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend der neuen Thüringer Bauordnung (vgl. §88 ThürBO) aktualisieren.



|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 2</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"                            |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie<br>Göschwitzer Straße 41<br>07745 Jena |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 20.03.2014   |            |

**Punkt 1.**

Zum Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

Geologie, Rohstoffgeologie,  
Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,  
Geotopschutz

keine Bedenken.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

**Punkt 2.**

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen 1/ Zentrale Dienste und 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Von dort ergeht gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme.

Informativ möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Der Standort in der Erfurter Innenstadt ist durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen und mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit, gekennzeichnet.

Die quartären Lockergesteine werden von den triassischen Festgesteinen des Unteren bzw. Mittleren Keupers unterlagert. Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Die inhomogenen Lockergesteinsverhältnisse als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Ausgehend von der Lage in unmittelbarer Gewässernähe ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

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

**Punkt 3.**

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro" vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr.58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. 11175°-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 3</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße" |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesbergamt<br>Puschkinplatz 7<br>07545 Gera |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 07.04.2014   |            |

**Punkt 1:**

Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt.

Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Hinweise und Anregungen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine bergbaulichen Belange berührt werden.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B 4</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"   |            |
| <b>von</b>                                 | Landesamt für Vermessung und Geoinformation<br>Katasterbereich Erfurt<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 24.03.2014  |            |

**Punkt 1.**

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen zur Planzeichnung bestehen.

**Punkt 2.**

Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Plangrundlage.

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Bitte verwenden Sie immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK). Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Bodenordnung :

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht wird, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens.

Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)).

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Dezernat 30, Raumbezug  
Hohenwindenstr. 13a  
99086 Erfurt

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im Auftrag des Erschließungsträgers wurde eine aktuelle Plangrundlage durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Vermessungsingenieur erstellt und für das Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt.

Ein Umlegungsverfahren wird durch den Umlegungsausschuss, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Löberstraße 34, 99096 Erfurt, durchgeführt.

Der Festpunkt der geodätischen Grundlagenetze befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ALT624 und wird nicht durch Baumaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans tangiert.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 5</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"   |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Dienststelle Erfurt<br>Petersberg Haus 12<br>99084 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.04.2014   |            |

**Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen die Planung.**

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B 6</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"                                      |            |
| <b>von</b>                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Energie GmbH<br>Fernwärme<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 24.03.2014  |            |

**Punkt 1.**

Beachten Sie bitte den Bestand an Fernwärmeleitungen. Einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt und die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind zwingend einzuhalten. Erdverlegte Fernwärmeleitungen dürfen nur auf eine max. Länge von 10 m frei gelegt werden; die Leitung darf nicht entlastet werden. Bei Überschreitung dieser Längen sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die vor Baubeginn mit dem Bereich Fernwärme, Herrn Schlenzig Tel. 0361/5642432 abzustimmen sind. Kreuzungen von Fernwärmeleitungen dürfen nur in offener Bauweise erfolgen.

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 253/14 bestätigten Leitungsplan der SWE Technische Service GmbH vom 17.03.2014 zu Ihrer Anfrage vom 07.03.2014 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Energie GmbH (Fernwärme) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 7</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"  |            |
| <b>von</b>                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Netz GmbH<br>Gasnetz und Stromnetz<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 20.03.2014<br>02.04.2014   |            |

**Gasnetz (20.03.2014)****Punkt 1.**

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz im Vorhabenbereich existieren nicht. Das von Ihnen geplante Territorium ist über die "Meyfartstraße" gastechisch mit "Erdgas H" erschlossen, Der Betriebsdruck im Gasverteilungsnetz beträgt 23 mbar.

Für das von Ihnen geplante Territorium gilt grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Gasversorgung GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

**Stromnetz (02.04.2014)****Punkt 1.**

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Im betrachteten Gebiet ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" befinden sich Versorgungsleitungen der Spannungsebenen MS, NS und Fernmeldekabel der SWE Netz GmbH. Diese sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Eine eventuelle Grundnetzerschließung für eine spätere Bebauung richtet sich nach den Planungen des Investors. Sie ist im Verlauf der Erschließungsentwicklung mit uns abzustimmen. Neuerschließungen müssen technisch, organisatorisch und kommerziell abgestimmt werden und finden sich in einem entgeltlichen Erschließungsvertrag wider. Bei eventuell entstehenden Transformatorenstationen wird keiner Dachbegrünung zugestimmt. Ansprechpartner ist Herr Wehling, Tel.: 0361 15642512.



Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.  
Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen. Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361 15642880.  
Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 8</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"  |            |
| <b>von</b>                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>ThüWa Thüringenwasser GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 04.04.2014   |            |

**Punkt 1.**

Die grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans "ALT 624" (Stand 01.01.2014) wird erteilt. Der B-Planbereich ist grundsätzlich nach Durchführung einer Erschließungsmaßnahme trinkwassertechnisch versorgbar. Das heißt, es ist eine Trinkwasserleitung in der Straße „Neuerbe“ beginnend ab Anschlusspunkt Ecke Meyfartstraße / Neuerbe zu verlegen.

An diese Versorgungsleitung können dann die Anschlussleitungen der Wohnhäuser angebunden werden. Für die Neuverlegung dieser Versorgungsleitung in der Neuerbestraße wird ein Baukostenzuschuss (BKZ) erhoben.

Die Bedingungen, zu denen die ThüWa Thüringenwasser GmbH ihre Kunden anschließt und sie mit Trinkwasser versorgt, sind in der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20.06.1980 geregelt. In den Ergänzenden Bestimmungen der ThüWa Thüringen-Wasser GmbH zur AVB Wasser V sind die Anordnungen präzisiert.

Die Hausanschlussleitungen der Wohnhäuser sind direkt und auf kürzestem Wege in jedes Haus zu führen. Der Wasserzähler ist gemäß DIN 1988 an der straßenwärts gelegenen Hauswand, an einem frostsicheren Ort zu installieren (nicht in Tiefgaragen). Die Dimension der Trinkwasserhausanschlüsse wird auf den Trinkwasserbedarf (Kaltwasser) ohne Löschwasser festgelegt. Die notwendigen Hauseinführungen (Schutzrohr) durch die Bodenplatte bzw. die Gebäudeaußenwand sind durch den Bauherren nach den technischen Vorgaben der ThüWa ThüringenWasser GmbH vorzubereiten.

Es erfolgt keine Vorverlegung von Trinkwasseranschlüssen, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.

Eine Überdeckung der Trinkwasseranschlussleitung von 1,20 m muss gewährleistet sein.

Im Zusammenhang mit der Anordnung von Fernwärmeleitungen unmittelbar neben Trinkwasserleitungen ist in Anlehnung an die DIN 18012 zur Vermeidung von unzulässigen Aufwärmungen des Trinkwassers eine ausreichende Wärmeisolierung zwischen der Fernwärmeleitung und der Trinkwasserleitung sicher zu stellen. Hierzu ist bei erdverlegtem System gemäß DIN EN 805 ein lichter Mindestabstand von 400 mm zwischen beiden Leitungen einzuhalten und die Fernwärmeleitungen sind grundsätzlich ausreichend zu isolieren. Behelfsweise kann bei Unterschreitung des Mindestabstandes eine erddruckfeste und wasserfreie Zwischeneinlage (z. B. Styrodurplatten mit einer Dicke von ca. 150 mm) eingesetzt werden.

In Anlehnung an die DIN 18012 ist in allen Räumlichkeiten für den Anschluss eine Frostsicherheit sowie ein Schutz gegen übermäßige Aufwärmung des Trinkwassers (über 25 °C) zu gewährleisten.

Des Weiteren ist für eine ausreichende Belüftung und für eine entsprechende Isolierung der Anlagen zu sorgen. Die Inbetriebnahme der Kundenanlage muss durch den Kunden unmittelbar nach der Inbetriebsetzung erfolgen.

Zur Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen muss der Kunde eine Mindestwasserentnahme bzw. durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass keine Rückwirkung in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Als geeignete Maßnahmen kommen in Frage:

1. bei Trinkwassertemperatur  $\leq 17^\circ \text{C}$ ;  
einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb von 5 Tagen <sup>1)</sup>
2. bei Wassertemperatur  $> 17^\circ \text{C}$ ;  
einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb eines Tages <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Kundenanlagen, die unmittelbar mit dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz verbunden sind.

Weiterhin sind als lichte Abstandsmaße einzuhalten:

- bei Parallelverlauf

|                      |                |                      |                  |                      |
|----------------------|----------------|----------------------|------------------|----------------------|
| von Fundamenten      | • Regelabstand | 1,00 m <sup>1)</sup> | • Mindestabstand | 0,60 m <sup>2)</sup> |
| von Schachtbauwerken | • Regelabstand | 0,80 m <sup>1)</sup> | • Mindestabstand | 0,40 m               |
| von Leitungen        | • Regelabstand | 1,00 m               | • Mindestabstand | 0,40 m <sup>2)</sup> |
| von Bäumen           | • Regelabstand | 2,50 m               | • Mindestabstand | 1,50 m <sup>2)</sup> |

- bei Kreuzungen  
von Leitungen

|                |        |                  |        |
|----------------|--------|------------------|--------|
| • Regelabstand | 0,40 m | • Mindestabstand | 0,20 m |
|----------------|--------|------------------|--------|

Kreuzungen/Querungen von Fundamenten/von Schachtbauwerken sind nicht statthaft.

<sup>1)</sup> Die Gründungstiefe muss mindestens dem Regelabstand entsprechen.

<sup>2)</sup> Besondere Abstimmung mit der ThüWa ThüringenWasser GmbH erforderlich.

Die Pflanzung von Bäumen auf Leitungen/Kabeln oder anderen Anlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH ist unzulässig. Überlagerungen von Wasserleitungen/Kabeln mit Abwasserkanälen einschließlich Querungen in einem Winkel von weniger als  $45^\circ$  sind unzulässig.

Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des ALT 624) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Außenkante Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca.  $90 \text{ m}^3/\text{h}$  für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück/Grundstück verfügbar.

Als Anlage unseres Schreibens erhalten Sie einen Bestandsplan (Stand 17.03.2014, SWE TS-Reg. Nr. 253/14). Diese Bestandsunterlage dient zur Information und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Rückfragen hierzu richten Sie bitte an die SWE Technische Service GmbH, Tel. (0361) 5 64 25 28.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Dem Erschließungsträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa Thüringenwasser GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Die Erschließungskonzeption wurde durch den Erschließungsplaner erarbeitet und abgestimmt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWA ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B 9</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"                                  |            |
| <b>von</b>                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Erfurter Verkehrsbetriebe AG<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 17.04.2014  |            |

**Keine Einwendungen.**

|  |  |             |
|--|--|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 10</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"             |             |
| <b>von</b>                                 | TEN Thüringer Energie GmbH<br>Schwerborner Straße 30<br>99087 Erfurt |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 01.04.2014   |             |

**Punkt 1:**

Strom- oder Gasversorgungsanlagen des Netzbetreibers sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Beeinflussung unserer Anlage im angrenzenden Bereich kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht abgeleitet werden.

Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen beziehen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im ausgewiesenen Baubereich keine Gas- und Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH befinden. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

|  |  |             |
|--|--|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 11</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"             |             |
| <b>von</b>                                 | Landesamt für Bau und Verkehr<br>Hallesche Straße 15<br>99085 Erfurt |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 24.03.2014   |             |

Von der Planung nicht betroffen.

|  |  |             |
|--|--|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 12</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"                                |             |
| <b>von</b>                                 | Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha<br>Hans-C.-Wirz-Str. 2<br>99867 Gotha |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 14.04.2014   |             |

**Punkt 1.**

Keine Einwendungen

Im Vorhabensgebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig. Es ist auch nicht beabsichtigt, in absehbarer Zeit ein Verfahren neu einzuleiten.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig noch beabsichtigt ist.



|  |  |             |
|--|--|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 13</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"                         |             |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesanstalt für Arbeitsschutz<br>Linderbacher Weg 30<br>99099 Erfurt |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 18.03.2014   |             |

**Keine Einwände.**

|  |  |             |
|--|--|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 14</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"               |             |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Liegenschaftsmanagement<br>Postfach 90 04 53<br>99107 Erfurt |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 07.03.2014   |             |

**Keine Einwendungen.**

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B 15</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"            |             |
| <b>von</b>                                 | Industrie und Handelskammer<br>Arnstädter Straße 34<br>99096 Erfurt |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 07.04.2014  |             |

**Keine Einwände.**

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B 16</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"           |             |
| <b>von</b>                                 | Straßenbauamt Mittelthüringen<br>Warsbergstraße 3<br>99092 Erfurt |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 13.04.2014  |             |

**Nicht betroffen / Keine Einwände.**

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B 17</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"  |             |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Dienststelle Weimar<br>Humboldtstraße 11<br>99423 Weimar |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 03.04.2014  |             |

**Punkt 1.**

Mit den Hinweisen auf das archäologische Relevanzgebiet und die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodenarbeiten sind die Belange unseres Amtes in ausreichendem Maße berücksichtigt.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im Bebauungsplan ALT624 wurde ein entsprechender Hinweis auf das archäologische Relevanzgebiet gemacht.

|  |  |             |
|--|--|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B 18</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"                                  |             |
| <b>von</b>                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Stadtwirtschaft GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 19.03.2014   |             |

**Punkt 1:****01 Anforderungen an die Tätigkeit Abfallsammlung**

Die GUV-R 2113 "Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgasen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs. 5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

**02 eingesetzte Fahrzeugtechniken**

Die SWE Stadtwirtschaft GmbH setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im Wesentlichen durch folgende Angaben charakterisiert ist:

|          |                 |                  |          |
|----------|-----------------|------------------|----------|
| Länge:   | ca. 10,50 Meter | Wenderadius:     | 12 Meter |
| Breite:  | ca. 2,55 Meter  | Minstdurchmesser |          |
| Höhe:    | ca. 4,00 Meter  | Wendekreis:      | 22 Meter |
| zul. GG: | 26.000 kg       |                  |          |

Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten entsprechend Rechnung getragen wird, insbesondere hinsichtlich:

- Parksituation
- Begegnungsverkehr
- Fahrbahnbreite
- Belastungsklasse
- Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!)
  - o in Kurven
  - o in Kreuzungsbereichen
  - o in Einmündungen
- Wendemöglichkeiten

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)". Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfWS). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden kann, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z.B. infolge Zuzügen und dergleichen.

### **03 aktuelles Projekt "ALT624 "**

#### **03.01. Holsystem**

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, **sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).**

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen, die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließenanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden öffentlichen Straßen bereitzustellen.

#### **03.02. Bringsystem**

Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:

Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m<sup>3</sup>) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkw's und dergleichen geschwenkt werden.

Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein, es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.

Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1.100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleercontainer im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

#### **03.03. Bauphase**

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitige Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Dem Erschließungsträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung sind entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger und der Straßenverkehrsbehörde sowie der Verkehrsplanung bezüglich der Erschließung des Gebietes (dreiachsiger Müllfahrzeug) vorgenommen worden.

Glascontainer oder Altpapiercontainer (Depotcontainer) sind im Baugebiet nicht vorgesehen.



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



|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N 1</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"   |            |
| <b>von</b>                                 | Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V.<br>AHO Thüringen<br>Geschäftsstelle<br>Hohe Straße 204<br>07407 Uhlstädt-Kirchhasel |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 17.03.2014  |            |

**Keine Einwände**

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>N 2</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"                   |            |
| <b>von</b>                                 | Landesanglerverband Thüringen e.V.<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 19.03.2014   |            |

**Keine Einwände**

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N 3</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"                                   |            |
| <b>von</b>                                 | Kulturbund für Europa e.V.<br>Landesverband Thüringen<br>Bahnhofstraße 27<br>99084 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 26.03.2014  |            |

**Keine Einwände**

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N 4</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"  |            |
| <b>von</b>                                 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald<br>Landesverband Thüringen e.V.<br>Lindenhof 3<br>99998 Weinbergen / OT Seebach |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 10.04.2014  |            |

**Keine Einwände**

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>N 5</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"            |            |
| <b>von</b>                                 | BUND<br>Stadtverband Erfurt<br>Trommsdorffstraße 5<br>99084 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 16.04.2014   |            |

**Punkt 1:**

Prinzipiell befürworten wir die Erschließung der Innerstädtischen Fläche.

Im Zuge der neuen Bebauung werden Bäume gefällt. Es findet sich aber kein Hinweis über die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt bezüglich Fällzeitraum und Ausgleichspflanzungen. Wir bitten, dies also zu berücksichtigen. Bezüglich des Artenschutzes gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten müssen die laut Gutachten benannten Zeiträume für den Abriss der Gebäude eingehalten werden, damit keine Tiere zu Schaden kommen, vgl. §44 BNatSchG 1-2.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Bezüglich der Baumfällungen sowie des Artenschutzes erfolgten umfangreiche Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde. Die entsprechenden Hinweise und Auflagen sind zu berücksichtigen.

**Punkt 2:**

Um die weitere Versiegelung der Fläche vor Ort auszugleichen, sollten die Wohnhäuser in Flachdachweise geplant werden, die mit einer Dachbegrünung versehen werden können. Eine Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Klima im Haus bei hohen Außentemperaturen und intensiven Sonneneinstrahlungen aus und auch positiv auf das Klima der Umgebung. Zusätzlich kann Feinstaub gebunden werden. Ebenfalls sollten geeignete Gebäudefassaden begrünt werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

In der gestalterischen Festsetzung 2. "Dächer" wurde festgesetzt, dass die Dächer als flachgeneigte Dächer (bis max. 10°) und die Teile, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden sind. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Fassadenbegrünung ausschließen.

**Punkt 3:**

Bei der zentralen Lage ist die Energieversorgung der Gebäude sicher über die Fernwärme vorgesehen, wir finden es aber zeitgemäß und nachhaltig für Erfurt, wenn eine alternative Energieversorgung über Erdwärme oder Solarthermie bzw. der Niedrigenergiestandart für die Wohnanlage im zukünftigen Wohngebiet mit angestrebt wird. Leider geben die derzeitigen Planunterlagen dazu keinen Aufschluss.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Gebäudeplanungen liegen noch nicht vor.

**Punkt 4:**

Noch eine Anmerkung zu den Planunterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung im Internet: sowohl die Übersichtsskizze (Anlage 1) als auch die Begründung (Anlage 3) sind nicht einsehbar. Da uns das schon bei anderen BPV aufgefallen ist, wäre es schön, wenn der Zugriff zu den Unterlagen zukünftig geprüft wird. Die Nutzung des Internets ist einfach und schont Ressourcen (Papier). Es wäre nicht zufrieden stellend, wenn wir wieder die Papierform anfordern müssen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

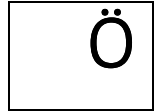
Der Hinweis betrifft technische Probleme, die nach Recherche nicht bei allen Dokumenten bzw. bei einigen wenigen Beteiligten am Planverfahren aufgetreten ist. Daher besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass die benötigten Unterlagen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf Anforderung sowohl in Papierform als auch digital übersendet werden können.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N 6</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"                 |            |
| <b>von</b>                                 | Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.<br>Thymianweg 25<br>07745 Jena |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 17.04.2014  |            |

**Keine Einwände**



## 2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



|  |   |             |
|--|---|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 1a</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |             |
| <b>von</b>                                 |   |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 27.03.2014  |             |

### **Einwohneranfrage zum Stadtrat 16.04.2014 und Unterschriftenliste**

Der Name ist XXX, wohnhaft XXX, in 99XXX Erfurt.

Die Stellungnahmeverfasserin ist selbständig als Hausverwalterin am XXX tätig.

Als Verwalterin und im Rahmen der Qualifizierung als Dipl.- Tiefbauingenieur hat die Stellungnahmeverfasserin seit Jahren ein großes Interesse an der Entwicklung der baulichen Gegebenheiten im Wohngebiet Meyfartstraße / Neuerbe.

Schon seit 1994 war das Gebiet von Bedeutung und einer Verbesserung des jetzigen Zustandes wurde immer positiv entgegen gesehen, da damit eine Verbesserung der Wohnqualität verbunden wurde. Zudem ist die Stellungnahmeverfasserin Fürsprecherin fast aller Anwohner am Schmidtstedter Ufer, da die Anwohner die Stellungnahmeverfasserin durch ihre Vollmachten (12 Eigentümer und 30 Mieter) entsprechend legitimiert haben.

### **Punkt 1. Quartierbebauung**

Schon seit 1994 wurde immer über eine Quartierbebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer - Meyfartstraße - Neuerbe, welche typischerweise in Erfurt üblich ist, gesprochen und entsprechend geplant.

Der Innenbereich, welcher als Ruhezone und großzügig begrünte Fläche vorgesehen war, wird nun durch die nachträgliche Einordnung von Gebäuderiegeln völlig zerrissen. Die Fläche der Straße Neuerbe liegt außerhalb des Kernbereiches der Stadt, in dem eine höchstmögliche Verdichtung zulässig ist. Die Hochhäuser bringen schon eine hohe Verdichtung, die entsprechende Bausünden vergangener Perioden darstellen. Dies als Argument für eine erhöhte Verdichtung im nun zu bebauenden Bereichs des Quartiers zu nutzen geht in die falsche Richtung. Hier muss die Möglichkeit genutzt werden, die hohe Verdichtung im Quartier zu entzerren auch in Anbetracht der massiv mit Hochhäusern bebauten Umgebung, die den gesamten Bereich bezüglich Parkplätzen, Durchgangsverkehr etc. beeinflussen.

1.a. Welche Gründe gibt es, entgegen der üblichen Quartierbebauung in Erfurt, solche massiven, völlig unverhältnismäßigen Gebäuderiegel zuzulassen und damit große Nachteile für die bestehende denkmalgeschützte Gründerzeitbebauung wissentlich in Kauf zu nehmen?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Zusammenfassung Punkt 1. und 1a.

Das städtebauliche Umfeld stellt sich derzeit als inhomogen dar. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich der erweiterten Altstadt. Ungeachtet dessen sind im baulichen Umfeld verschiedenartige Baustrukturen (dreigeschossige Reihenhäuser aus der Vorgründerzeit - Bereich

im Neuerbe, südlich der Meyfartstraße), viergeschossige Gründerzeitgebäude mit teilweise verdichteten Innenhofstrukturen aus der Zeit nach Umverlegung der Wilden Gera und Bau des Flutgrabens und 17geschossige Gebäude der 70er Jahre (Punkthochhäuser und "Wohnscheiben") sowie 5geschossige Lückenbebauungen aus den 1990er Jahren vorhanden.

Der Bebauungsplan soll das städtebauliche Bild des Areals harmonisieren.

Beispielhaft für die Lückenbebauungen aus den 1990er Jahren (z.B. Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m") sind die seinerzeit beantragten Firsthöhe von 18,70 m sowie die Traufhöhe von 14,60 m über Oberkante Gehweg anzuführen. Die Oberkante des Fußbodens im Dachgeschoss wurde damals mit 14,50 m über Oberkante Gehweg angegeben.

Bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan ALT624 ergibt sich im WA2 (Bereich Meyfartstraße) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 16,10 m und im WA1 (Bereich Neuerbe) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 17,30 m, wobei das letzte Geschoss eingerückt wird und die untere Attika bzw. Traufkante unterhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante liegt.

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das städtebauliche Umfeld ein.

Eine ortstypische Verdichtung ergibt sich insbesondere beim Eckgrundstück Meyfartstraße / Neuerbe. Hinsichtlich der kammartigen Baustruktur ist anzumerken, dass eine ausschließlich "straßenbegleitende" Baustruktur in dem in Rede stehenden Bereich der erweiterten Altstadt nicht anzutreffen ist, vielmehr ist die gründerzeitliche Bebauung durch verschiedenartige Hofstrukturen und Hinterhäuser bzw. Seitenflügel geprägt.

In Folge der Flächenabriss der siebziger Jahre soll mit der gewählten Baustruktur als straßenbegleitende Bebauung im Bereich Meyfartstraße und Neuerbe der Straßen- bzw. Stadtraum wieder eine Fassung erhalten. Gleichfalls stellt der fünfgeschossige Kopfriedel im Norden des Gebietes eine räumliche Begrenzung zu den Punkthochhäusern dar. Die Innenhöfe werden durch niedrigere Innenhofbebauungen in Anlehnung an die gründerzeitlichen Seitenflügel gegliedert.

In Anbetracht dessen, dass das Gebäude Schmidtstedter Ufer 17a selbst 5 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweist, ist eine Einfügung im Hinblick auf die Gebäudehöhe gegeben.

Auch aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen der neu geplanten Bebauung als erforderlich. Nach Überarbeitung des Bebauungsplans auf Grund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der angrenzenden Anwohner wurde die überbaubare Grundstücksfläche für den nördlichen Gebäuderiegel um 3,0 m verkürzt, dadurch ergeben sich größere Abstände des Wohngebäudes zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen.

Weiterhin wurden die beiden innen liegenden Gebäuderiegel der Kammstruktur am östlichen Gebäudeende zu den Flurstücken Schmidtstedter Ufer 136, 138 und 139 um 4,0 m in der Höhe

reduziert. Gleichfalls wurden Teilbereiche der Bebauung Meyfartstraße in der Geschossigkeit und Gebäudehöhe reduziert.

### **Punkt 1.b.**

Warum werden die Interessen der Besitzer und Anwohner, auf eine gemeinsame verträgliche Bebauung, am Schmidtstedter Ufer völlig ignoriert?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die Landeshauptstadt Erfurt ist als dynamische wachsende Kommune mit einer Nachfrage nach Geschosswohnungsbau konfrontiert, der sie im Interesse Ihrer Bürger gerecht werden muss. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer phasenweisen dynamisierten Stadtentwicklung ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die vorhandene Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was im Interesse der Wohnruhe sich positiv auswirkt.

Auf der anderen Seite wird die freie Sicht in den Obergeschossen zweifellos eingeschränkt und eine neue Bebauung wird den Charakter des Quartiers mitprägen. Allerdings muss in Rechnung gestellt werden, dass das Areal Teil der erweiterten Altstadt Erfurts ist und somit keine freie Aussicht wie am Stadtrand hergestellt werden kann.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans ALT624 wurden die durch die Öffentlichkeit formulierten Belange in das Planverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

In der Konsequenz wurden diese Stellungnahmen insoweit berücksichtigt, da eine Korrektur an der Baustruktur im Bebauungsplan ALT624 vorgenommen wurde, die

- eine Einkürzung der kammartigen Bebauung am Nordriegel um 3,00 m sowie
- eine Höhenabstaffelung der beiden innen liegenden Gebäuderiegel zu den Grundstücken Schmidtstedter Ufer um 4,00 m und
- eine Höhenreduzierung in Teilbereichen des Baukörpers an der Meyfartstraße vorsieht.

Dadurch ergeben sich weit größere Abstände der Neubebauung zu den Grundstücksgrenze, als die Thüringer Bauordnung über den § 6 ThürBO dies vorschreibt. Diese vergrößerten Abstände wurden in der Belichtungsstudie als Anlage Begründung berücksichtigt.

### **Punkt 1.c.**

Welche Rolle spielt das gesundheitliche Wohl der ortsansässigen Bürger, wenn über Verdichtung gesprochen wird? Hier geht es nicht um individuelle Wohlfühlfaktoren, sondern um festgelegte Rechte und Pflichten, die nicht einseitig zum Vorteil von Investoren verändert werden dürfen.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der erweiterten Altstadt von Erfurt befindet und als städtebauliche Zielstellung die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und Beseitigung der Bauruinen und brachgefallenen Grundstücke dient.

Darüber hinaus erfordert das Wohl der Allgemeinheit durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen die Schaffung dringend benötigter Wohnflächen.

In Anbetracht der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

Für das Bauleitplanverfahren wurde zudem umfangreiche gutachterliche Untersuchungen (Artenschutz, Schalltechnisches Gutachten, Belichtungsgutachten etc.) durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden zum Bebauungsplanentwurf ALT624 wurden zudem keine Stellungnahmen abgegeben, die auf nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder das bauliche Umfeld durch das Vorhaben hinweisen.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplans (Änderung der Baustruktur - vgl. Erläuterung zu Punkt 1b und 1e) und der damit über das bauordnungsrechtliche Maß hinausgehenden vergrößerten Abstände zu den benachbarten Grundstücksgrenzen Schmidtstedter Ufer sind daher nachteilige Auswirkungen auszuschließen.

### **Punkt 1.d.**

Warum wird durch Berufung auf bereits bestehende hohe Verdichtung aus früheren Bausünden (ALT624, Begründung, Punkt 2.2, Seite 9, Abschn.2) eine neue Last für die Altanwohner gerechtfertigt? (Überhöhte Überbauung der Grundstücke am Schmidtstedter Ufer und Hochhäuser) Hier wird ein bestehendes Problem verschärft, statt die Möglichkeit zur Abhilfe zu nutzen.

Im Bebauungsplanentwurf wird ausgehend von den höchsten Gebäuden (außer Punkthochhäuser) die Höhenfestlegung getroffen.

Im Punkt 1.6 Allgemeine Planungsziele im Bebauungsplanentwurf ALT624 wird von der Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier- bis max. fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Neuerbe und der Meyfartstraße ausgegangen.

In der Zeichnung zum Bebauungsplan wird aber die Geschossigkeit zwingend vorgeschrieben, in der Neuerbe IV + Staffelgeschoss und V Geschosse für Teile entlang der Neuerbe und für die Riegel IV Geschosse.

In der Meyfartstraße IV + plus Staffelgeschoss.

Geht man von einer Auslastung des Baufensters (lt. B-Planzeichnung) im Bereich Meyfartstraße aus, dann ist mit der zwingend vorgeschriebenen IV + S Geschossigkeit von einer massiven Überschreitung der GFZ von 2,7 im WA 2 auszugehen.

Bei Ausnutzung des Baufensters, lt. Zeichnung, ergibt sich eine Wohnfläche von 2.300 qm. Die vorgegebene GFZ von 2,7 würde max. ca. 1.800 qm zulassen. Dies entspricht dann allenfalls einer III- Geschossigkeit! Die Überschreitung liegt bei ca. 500 qm Wohnfläche.

Im Bebauungsplanentwurf ALT624 wurde unter Beschlusspunkt 03 für die Meyfartstraße eine max. IV- Geschossigkeit durch den Stadtrat beschlossen. Laut Planentwurfzeichnung wird IV+S durch die Verwaltung zwingend vorgeschrieben.

Warum hält sich die Verwaltung nicht an den Stadtratsbeschluss, der nur eine IV-geschossige Bauweise an der Meyfartstraße vorsah?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Wie bereits beschrieben, orientieren sich die Gebäudehöhen an den gegenüberliegenden viergeschossigen Gründerzeitgebäuden, die neben einem Hochparterre mittlerweile alle über ausgebaute Dachgeschosse verfügen sowie an der fünfgeschossigen Bebauung aus den 1990er Jahren (z.B. Schmidtstedter Ufer 17a).

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

Der angeführte Beschlusspunkt 02 mit der "... max. 4-geschossigen Bebauung an der Meyfartstraße" wurde nicht im Rahmen des Stadtratsbeschlusses über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1180/13) gefasst.

Der angeführte Beschlusspunkt 02 bezieht sich auf den Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1885/10 aus der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2011 zum Bebauungsplan ALT 624 „Neuerbe/Meyfartstraße“ - Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde durch die nachfolgenden Stadtratsbeschlüsse aufgehoben bzw. konkretisiert.

So wurde u.a. im Rahmen des Stadtratsbeschlusses 2446/12 unter Beschlusspunkt 02 vom Stadtrat beschlossen:

"Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe
- Schließung der Baulücke an der Meyfartstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht
- **Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfartstraße**  
..."

Der Bebauungsplan ALT624 entspricht damit den Planungszielen, die durch den Stadtrat beschlossen wurden.

### **Punkt 1.e.**

Weshalb werden die Geschosse zwingend vorgeschrieben, wenn ersichtlich ist, dass die GRZ von 2,7 im Bereich WA 2, welche ebenfalls festgeschrieben ist, massiv überschritten wird?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Geschossigkeit stellt grundsätzlich eine wichtige städtebauliche Zielstellung bezüglich der Fassung von Baufluchten, insbesondere was die Gebäudehöhe und der Nutzungsebenen, dar. Da es z.B. beim Wohnungsbau eine "Regelgeschosshöhe" von ca. 2,85 m gibt, wird in Verbindung der (zwingend einzuhaltenden) Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) sichergestellt, dass das erwünschte bzw. festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten, bzw. nicht überschritten wird.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden Änderungen bezüglich der Festsetzung der Bereiche mit einer zwingenden Geschossigkeit vorgenommen. Entlang der Straße Neuerbe sind nun neben Bereichen mit einer zwingenden Fünfgeschossigkeit auch Bereiche mit einer Festsetzung von vier Vollgeschossen als Mindestmaß und 5 Vollgeschossen als Höchstmaß dargestellt. Im Bereich Meyfartstraße bzw. im WA2 wurde die Anzahl der zwingenden Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf vier Vollgeschosse reduziert.

Im rückwärtigen Bereich, mit Ausnahme des Nordriegels der Kammbebauung, wurde die Festsetzung von zwingend vier Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß reduziert. Der Bereich der zukünftigen Bebauung, der den Flurstücken 139 und 138 bzw. 136 am nächsten liegt, wurde auf einer Länge von 4,0 m auf zwingend drei Vollgeschosse reduziert. Der Nordriegel wurde auf einer Länge von 3,0 m zu den Flurstücken 141 und 140 eingekürzt.

Bezüglich der Stellungnahme ist anzumerken, dass die "GRZ" im WA 2 nicht mit 2,7 festgesetzt wird. Dieses Maß bezieht sich auf die GFZ (Geschossflächenzahl).

Um mögliche Fehldeutungen auszuschließen muss klargestellt werden, dass im Gegensatz zur Angabe der Geschosse der Kreis um die Zahl der **GFZ** nicht bedeutet, dass diese eine zwingend einzuhaltende Zahl darstellt. Hier handelt es sich lediglich um eine Obergrenze bzw. ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

**Punkt 1.f.**

Sind dies Ermessensspielräume, welche nur zu Gunsten der Bauherren kommerziell voll überschritten werden?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Wie bereits mehrfach dargelegt, orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan ALT624 für eine Neubebauung an dem städtebaulichem Umfeld. Gleichfalls wurde der Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen zu den Bereichen mit zwingend festgesetzten Geschossen, den Gebäudehöhen und im nördlichen Baufeld der Kammbebauung sogar in der Länge der überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet (siehe Erläuterungen zu Punkt 1e).

Der Ermessensspielraum wurde, ungeachtet dessen, dass die Abstandsflächen nach Thüringer Bauordnung eingehalten werden, im Rahmen der angeführten Änderungen (siehe Erläuterungen zu Punkt 1e) bei der Überarbeitung des Bebauungsplans zu Gunsten der angrenzenden Bebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer ausgenutzt.

**Punkt 1.g.**

Sind Staffelgeschosse, nur weil sie 1 bis 2 Meter eingerückt werden, niedriger in der Geschosshöhe, als ein normales Geschoss?

**Abwägungsergebnis:**

**Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.**

**Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gesamthöhe der Gebäude bezogen auf die Höhe der Bezugsebene (Oberkante Gebäude als Höchstmaß - Textliche Festsetzung 2.) gemäß § 16 BauNVO fest, da maßgeblich die Gesamtgebäudehöhe ist. Bezugsebene ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die mit Höhenkoten auf der Grundlage der NHN-Höhenangabe versehen sind.

Festsetzungen zu einzelnen Geschosshöhen sind nicht möglich. Geschosshöhen werden durch die ThürBO definiert. Da in den Obergeschossen sowie im Staffelgeschoss Wohnungen vorgesehen werden, ist nicht davon auszugehen, dass die Geschosshöhen der Staffelgeschosse von den anderen Obergeschossen abweichen.



## **Punkt 2. Belichtung und Besonnung**

Durch die Schließung der Baulücke in der Meyfartstraße in südlicher Ausrichtung (IV+S), wird der Innenbereich komplett verschattet. Die Bebauung entlang der Neuerbe, in westlicher Richtung tut ein, oder ihr übriges. Der Sonneneinfall beginnt erst im Bereich des 1. Riegels. Dieser verhindert seinerseits die Besonnung der weiteren Innenflächen. Das gesamte Schmidtstedter Ufer ist in den unteren Geschossen von der Besonnung ausgeschlossen. Die Lebens- und Wohnqualität ist im höchsten Maße gesundheitsgefährdend eingeschränkt.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer Bebauung der in Rede stehenden innerstädtischen Brache ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was sich im Interesse der Wohnruhe positiv auswirkt.

Da die vorhandenen Bauruinen (tw. Hallen und größere Remisen) direkt an der Grundstücksgrenze stehen und damit eine erhebliche Verschattung der Grundstücksfreiflächen am Schmidtstedter Ufer vorliegt, wurde die künftige Bebauung im Ergebnis der Belichtungsstudie abgerückt (siehe Anlage zur Begründung).

Die kritisierte Bebauung an der Meyfartstraße (Süden) oder am Neuerbe (Westen) ist für die Blockrandschließung im Bereich der Baulücke Meyfartstraße und am Neuerbe notwendig (siehe hierzu auch entsprechende Stadtratsbeschlüsse). Die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit orientieren sich am baulichen Umfeld.

### **Punkt 2.a.**

Will das Parlament der Stadt Erfurt sich dieser bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geradezu aufdrängenden Probleme im Interesse der bestehenden Anwohnerschaft, annehmen?

Hier handelt es sich neben den Mietern auch großteils um Eigentümer kleinerer Wohneinheiten deren Eigentum unter einer für Großinvestoren gewinnmaximierenden Genehmigungspolitik abgewertet wird.

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

**Erläuterung:**

Die Belange der Öffentlichkeit bzw. der Anlieger / Anwohner aus dem Bereich Schmidtstedter Ufer, die Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren abgegeben haben, wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

Alle fachlichen Belange wurden geprüft und die die Bebauungsplankonzeption übernommen. Die aufgeworfene Fragestellung zu Eigentumsverhältnissen oder vermutlich einseitigen Abwägungsentscheidungen ist abwegig und kein Belang eines Bauleitplanverfahrens.

**Punkt 2.b.**

Hat man als Nachbar kein Recht auf Rücksichtnahme auf ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung?

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

**Erläuterung:**

Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das spätere Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile festzustellen:

- Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen ( siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen **Abstandsflächen eingehalten** werden.

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes (Gründerzeit, Wohnhochhäuser ...) kann von einer optisch erdrückende Wirkung der Vorhaben - insbesondere der Innenriegel und des nördlichen "Kopfriegels" - die gemäß Bebauungsplan ALT624 möglich wären, nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der geringen Breite der Riegelbebauung.

Bezüglich der Bewertung der vorhandenen Belichtungsverhältnisse muss auf die bestehende bauliche Situation abgestellt werden, die zum Einen von der "Bestandsbebauung" des ehemaligen Chemiehandels entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie zum Anderen durch den Schattenwurf der drei 17-geschossigen Wohnhochhäuser maßgeblich geprägt wird.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden sind, die eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ermöglichen, ist eine ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden selbst im Bereich der Kamm- bzw. Riegelstruktur eingehalten. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich.

Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung ist in Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war und ist hier nicht der Fall. Dessen ungeachtet wurde eine Belichtungsstudie (Bestand / Planung) in verschiedenen Jahreszeitlichen Situationen der Begründung des Bebauungsplans ALT624 beigelegt.

Im Ergebnis der Belichtungsstudie ist u.a. festzustellen:

- Durch Abriss der grenzständigen Gebäude wird eine bessere Belichtung der Freiflächen der Grundstücke Schmidtstedter Ufer ermöglicht.
- Durch eine bereits nach § 34 BauGB zulässige viergeschossige Bebauung an der Meyfartstraße ergeben sich Einschränkungen der Belichtung der angrenzenden Bebauung und Grundstücke Schmidtstedter Ufer.
- Die maßgebliche Verschattung erfolgt u.a. durch die angrenzenden Hochhäuser.

### **Punkt 2.c.**

Liegt ein Besonnungsgutachten vor und warum wird es uns vorenthalten?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Ein Belichtungsgutachten ist erst bei Unterschreitung Abstandsflächen notwendig. Ungeachtet dessen wurde zur Versachlichung der Diskussion ein Belichtungsgutachten mit Hilfe eines standardisierten Programms erstellt. Die Belichtungsstudie liegt der Begründung bei und wurde der Stellungnahmeverfasserin vorgestellt (Festlegung aus Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt vom 13.05.2014).

### **Punkt 2.d.**

Welche Jahreszeit wird simuliert?

Hier sollte nicht der Sommer mit seinen Sonnenhöchstständen zugrunde gelegt werden, sondern die ohnehin dunkle Winterzeit in der ein wesentlich flacherer Sonneneinfall herrscht.

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

**Erläuterung:**

Das Belichtungsgutachten / Die Belichtungsstudie umfasst in seiner Betrachtung die standardisierte Zeiten 17. Januar (gemäß DIN 5034-Teil 1), den 20. März (vergleichbar mit dem 20. bzw. 21. September) und den 20. Juni.

**Punkt 3. Nebenanlagen, Punkt 2.4 des Bebauungsplanentwurfs ALT624**

Im Punkt 2.4 steht: Nebenanlagen, sollen nur im Bereich von überbauten Grundstücksflächen zulässig sein! Im Bebauungsplanentwurf wird im zweiten Satz aber alles in den Freiflächen als zulässig erklärt, was man sich nur denken kann, z.B. Antennenanlagen, Elektroversorgungs- und Heizanlagen, usw.

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

**Erläuterung:**

Gemäß der textlichen Festsetzung 4. "Nebenanlagen" sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Satz 2 regelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 und Spielanlagen hiervon ausgenommen sind.

§ 14 Abs. 2 BauNVO

"Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet."

§ 14 Abs. 2 BauNVO bezieht sich u.a. auf Anlagen der Energie und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung, fernmeldetechnische Anlagen oder Anlagen für erneuerbare Energien, die wiederum lediglich als Ausnahme zugelassen werden können. Dies sind z.B. Trafos, Gebäude / Einrichtungen der Wasserversorgung, Gasdruckstationen, Schaltschränke o.ä.. Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsunternehmen zum Bebauungsplanentwurf wurde ein diesbezüglicher Bedarf für die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nicht geäußert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Antennenanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Bereich der nichtüberbauten Grundstücksfläche errichtet werden, da auf Grund der umgebenden Gebäude der Empfang oder die Sendeleistung sehr stark begrenzt wäre.

Die angeführten "Heizanlagen" als die der Versorgung des Baugebietes mit Wärme dienenden Nebenanlagen werden aller Voraussicht in den Gebäuden untergebracht, da die Grundstücke im Gebiet der Fernwärmesatzung liegen und ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

**Punkt 3.a.**

Kann man etwas ausschließen und gleich im Anschluss alles zulassen? Ausnahmen dürfen nicht einseitig im Interesse der Investoren zur Regel werden. Es geht eindeutig zu Lasten der

Anwohner, wenn jede Regelung bis zum Exzess ausgeschöpft und überschritten wird, aber nirgends auch engere Grenzen gesetzt werden, die eine lebenswertere Umgebung schaffen können.

Dies lässt nur den Schluss zu, dass man mehr Rücksicht auf die noch nicht sichere zukünftige Investition nimmt, während die schon vorhandenen Eigentümer am Schmidtstedter Ufer, die ihre Investition zur positiven Entwicklung der Stadt in den vergangenen 20 Jahren bereits durchgeführt haben, nicht mehr schützenswert sind.

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

In Anbetracht der Gesetze (u.a. Baugesetzbuch) und Verordnungen (z.B. Baunutzungsverordnung) entspricht es der Rechtssystematik, dass einzelne Bestandteile der Ermächtigungsgrundlagen durch entsprechende textliche Festsetzungen für zulässig, ausnahmsweise zulässig oder für nicht zulässig erklärt werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB mit bereits vorhandener Gebäudeplanung handelt, wurden die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Anlagen der Tier- bzw. Kleintierzucht o.ä.) ausgeschlossen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind per Verordnung (§ 14 Abs. 2 BauNVO) per se im Bebauungsplan ausschließlich als Ausnahme zulässig. Damit ergibt sich durch die Ausnahme ein Genehmigungsvorbehalt, der eine planerische Steuerungsmöglichkeit der jeweiligen Anlagen offenbart (z.B. Einflussmöglichkeit auf Lage, Größe etc.).

#### **Punkt 4. Tiefgaragenparkplätze**

Für den Abschnitt WA2 sollen nur die Gebäudeflächen in ihrem Baufenster mit einer Tiefgarage untersetzt werden. Daraus ergibt sich, dass nur ein Stellplatz pro WE geplant werden kann. Es ist sicher richtig, dass die anderen abgelöst werden können. Leider werden davon die PKW nicht beseitigt, welche dann zusätzlich auf der Straße im Umfeld nach einer Parkmöglichkeit suchen. Es werden ca. 30 Parkplätze der Hochhausparker durch die Baumaßnahme beseitigt. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass noch ca. 50 Stellplätze benötigt werden, um den Bedarf der berufstätigen Bewohner des Neubaus mit Zweitwagen annähernd zu decken.

4.a. Welche Maßnahmen werden ergriffen um diese Situation zu entschärfen?

4.b. Warum erfolgt keine flächendeckende Einordnung einer Tiefgarage, um den Bedarf der Berufstätigen zu decken?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Die Punkt 4a. und 4b. wurden zusammengefasst.

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76

Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau im Bereich Neuerbe sowie einem Wohn- und Geschäftshaus an der Meyfartstraße.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker im Straßenraum eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadt, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich. Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu einer bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximale Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfartstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die eine andere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Stellplätze ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

### **Punkt 5. Tiefgarage**

Laut Bebauungsplanentwurf soll die Tiefgarage 1,40 m über dem bestehenden Straßenniveau gebaut werden und dies bildet für den Baukörper den Nullpunkt. Die zwingend vorgeschriebene IV+S- und V- Geschossigkeit wird um 1,40 m weiter künstlich erhöht.

Im Innenbereich entstehen Böschungsbereiche, welche ein höheres Niveau haben als die Gärten am Schmidtstedter Ufer.

Durch das Aufbrechen der vorhandenen Oberflächenversiegelung wird das Regenwasser zwar versickern, aber in ca. 2 bis 3 Metern auf eine wasserundurchlässige, also wasserführende Schicht treffen.

Das Wasser wird sich in Richtung Flutgraben bewegen und die Keller der Gründerzeitbebauung werden massiv durchfeuchtet werden.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) und die Anzahl der Vollgeschosse fest. Der angeführte Nullpunkt des Baukörpers ist für die Festsetzung des Bebauungsplans zur Oberkante der Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene nicht relevant.

Da Aufschüttungen für z.B. Terrassen über ca. 1,0 m abstandsflächenrelevant sind, müssen diese Aufschüttungen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einhalten. Da der Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und kein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist, liegen keine entsprechenden detaillierten Gebäude- oder Freiflächenplanungen vor.

Ungeachtet dessen sind Entsiegelungsmaßnahmen in Anbetracht der vorgesehenen Aufwertung der Freiflächen durch eine Begrünung / Bepflanzung u.a. auch mit bodenständigem Großgrün im Bereich der Grundstücksgrenzen zu der Bebauung am Schmidtstedter Ufer vorgesehen.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich nicht nachgewiesen ist, wurde die entsprechende Regelung in der textlichen Festsetzung 7 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gestrichen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründlichen Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Auf den umliegenden Grundstücken oder auch auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Grünflächen bzw. unversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze auf dem Grundstück Meyfartstraße etc.) vorhanden, in denen das Regenwasser versickert.

Neben der Versickerung von Niederschlagswasser auf unversiegelten (Grün-)Flächen der neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine schadlose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ebenfalls in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

**Punkt 5.a.**

Warum wird die Oberflächenversiegelung aufgebrochen?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

In Ergänzung zu Punkt 5 ist festzustellen, dass sich vor dem Hochhaus der KoWo Grün- bzw. Rasenflächen befinden. Des weiteren sind nicht alle Flächen im Bereich der Bestandsgebäude des ehemaligen Chemiehandels Neuerbe versiegelt. Hier hat sich auf großen Teilen im Laufe der Jahre Ruderalgrün gebildet. Weiterhin wurde im Bereich Meyfahrtstraße durch den ehemaligen Eigentümer (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BIMA) das Gebäude abgebrochen und die überwiegenden Flächen bestehen aus Schotter und werden als offene Stellplätze genutzt. In Anbetracht dessen erfolgt auf den nicht versiegelten Bestandsflächen bereits eine Regenwasserversickerung.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von begrüntem Quartiersfreiflächen. In diesem Zusammenhang müssen die bislang noch versiegelten Flächen bzw. die mit Ruinen bestandenen Flächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Bebauung Schmidtstedter Ufer entsiegelt werden. Zur Aufwertung des Quartiers soll zudem bodenschlüssiges Großgrün gepflanzt werden.

**Punkt 5.b.**

Warum wird die Tiefgarage nicht komplett in die Erde gebaut?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 5. "Stellplätze und Garagen" fest, dass oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig sind. Im Umkehrschluss ergibt sich dadurch die Notwendigkeit einer Tiefgarage.

Durch die Thüringer Bauordnung § 92 "Übergangsbestimmungen" ist der Begriff des Vollgeschosses bestimmt. Die Lage und Ausformung der Tiefgarage bzw. des Tief- oder Untergeschosses muss der Definition des § 92 ThürBO entsprechen. Vollgeschosse sind demnach Geschossen, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Sofern die Werte unterschritten werden, handelt es sich nicht um ein oberirdisches Vollgeschoss.



**Punkt 5.c.**

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Durchfeuchtung der Keller am Schmidtstedter Ufer zu verhindern?

**Abwägungsergebnis:**

**Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.**

**Erläuterung:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Die schadlose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ist in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

**Punkt 6. Nullpunktfestlegung**

In den vorliegenden Detailzeichnungen zum Bauvorhaben, wurde der 0,00 Punkt auf die Oberfläche Fußboden Erdgeschoss gelegt. Dieser liegt dann 1,40 Meter über dem als Ausgangspunkt vorzusehenden Höhenpunkt im Straßenbereich. (194,64 NHN) Geht man von diesem Punkt im Straßenbereich aus, dann sind die Gebäude im Bereich Neuerbestraße nicht 14,50 m hoch, sondern 15,90 m. Die Höhe der Traufe der Schule nicht 14,69 m, sondern 16,13 m hoch. Die Höhe der Riegel nicht 11,30 m, sondern 13,10 m.

6.a. Welche Gründe liegen vor, den Ausgangspunkt für die Höhenfestlegungen ins Gebäude zu legen und damit falsche Höhenverhältnisse herzustellen?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Zusammenfassung der Punkte 6. und 6a.

Falsche Höhenverhältnisse werden durch den Bebauungsplan bzw. die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche als Bezugsebene definiert und die Höhenfestsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2 - Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden Gebäude setzt der Bebauungsplan nicht fest.

**Punkt 6.b.**

Wurde dies im Zuge der Genehmigung nicht bemerkt?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Es ist unzutreffend, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor oder zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 eine Genehmigung erteilt worden ist.

Erst nach der sogenannten Planreife oder Wirksamkeit des Bebauungsplanes besteht die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der getroffenen Festsetzungen. Das ist frühestens nach der Abwägungsentscheidung des Stadtrates über alle eingegangenen Stellungnahmen und somit auch über die Abwägung der vorliegenden Stellungnahme möglich.

**Punkt 6.c.**

Versucht man durch Verschleiern des wahren Ausmaßes der Bebauung die Ausnutzung des vorhandenen Rahmens zu überschreiten, um den Wert der neuen Immobilie noch weiter zu steigern auf Kosten des übrigen Quartiers?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen als Höchstmaß über der Bezugsebene und der Anzahl der Geschosse fügt sich in den Rahmen der umliegenden Bebauung ein. Der Umgebungsrahmen wird eingehalten.

Falsche Höhenverhältnisse bzw. falsche Angaben zu dem maximalen Maß der Gebäudehöhen werden durch den Bebauungsplan bzw. die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan (textliche Festsetzung 2. "Maß der baulichen Nutzung") sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich.

Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche als Bezugsebene definiert und die Höhenfestsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2 - Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden setzt der Bebauungsplan nicht fest.

---

Anlagen: Listen der Anwohner vom Schmidtstedter Ufer 17 bis 23, für den Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf ALT 624 der Stadt Erfurt

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 1 b</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |              |
| <b>von</b>                                 |   |              |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 15.04.2014  |              |

**Punkt 1a.**

**Stellungnahme zu Festsetzungen des Entwurfs Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße"**

Die Stellungnahmeverfasserin ist Eigentümerin und Anwohnerin eines Gebäudes, welches direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT 624 angrenzt.

Im Namen der Verfasserin der Stellungnahme sowie im Namen von Anwohnern am Schmidtstedter Ufer, die die Stellungnahmeverfasserin durch ihre Vollmachten (12 Eigentümer und 28 Mieter) entsprechend legitimiert haben, wird grundsätzlich der Beschluss über einen Bebauungsplan für den Bereich "Neuerbe / Meyfartstraße" begrüßt.

**Abwägungsergebnis:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

**Erläuterung:**

Das der Stadtratsbeschluss über den Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" durch die Anwohner grundsätzlich begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll als Handlungsgrundlage für eine Planung dienen, die einen städtebaulichen Missstand (brachgefallene Nutzungen, Gebäuderuinen ...) beseitigt.

Durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, insbesondere durch die Beräumung der grenzständigen Hallen und Nebengebäude, einer Neubebauung u.a. mit großzügig begrünten Innenhofbereichen erfährt der betroffene Bereich eine erhebliche Aufwertung, von der auch die angrenzenden Grundstücke und Freiflächen Am Schmidtstedter Ufer profitieren.

**Punkt 1b.**

Einer typischen Quartierbebauung, welche entsprechend anderer Beispiele in Erfurt üblich wäre, würde die Stellungnahmeverfasserin nichts entgegen setzen.(IV plus DG). Im Bebauungsplan sollen die Gebäudeteile, welche straßenbegleitend eingeordnet sind zwingend fünfgeschossig ausgebildet werden ( entgegen des Vorhabensbeschlusses des Stadtrates) und die Riegel zwingend viergeschossig.

- **Widerspruch gegen die zwingend vorgeschriebenen Gebäudegeschossen.**

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Das städtebauliche Umfeld stellt sich als inhomogen dar. Neben der überwiegend gründerzeitlichen Bebauung am Schmidtstedter Ufer und der Meyfartstraße sind ebenfalls auch Ge-

bäude der Nachkriegszeit sowie Lückenbebauung (u.a. Schmidtstedter Ufer 17a) aus den 1990er Jahren vorhanden.

Die umliegende Gründerzeitbebauung hat in der Regel vier Vollgeschosse und ebenfalls ausgebauten Dachgeschosse. Westlich angrenzend befindet sich die gründerzeitliche Grundschule mit vier Geschossen. Nördlich bzw. nordwestlich bestehen drei 17geschossige Wohnhochhäuser.

Das Gebäude Schmidtstedter Ufer 17a selbst weist 5 Vollgeschosse nebst einem zu Wohnzwecken ausgebauten Steildach (Dachgeschoss als Vollgeschoss) auf. Entsprechend den Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m" betrug die Firsthöhe 18,70 m sowie die Traufhöhe 14,60 m über Oberkante Gehweg. Die Oberkante des Fußbodens im Dachgeschoss wurde mit 14,50 m über Oberkante Gehweg angegeben.

Bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ergibt sich im WA2 (Bereich Meyfartstraße) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 16,10 m und im WA1 (Bereich Neuerbe) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 17,30 m.

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das gründerzeitliche bzw. städtebauliche Umfeld ein.

In Anbetracht der aktuellen Beschlusslage des Stadtrates bestehen keine Widersprüche bezüglich der Geschossigkeiten der neu geplanten Gebäude.

#### **Punkt 1c.**

Durch das Herausheben der Tiefgaragen, werden die schon hohen Gebäude weiter um 1,40 m erhöht. Somit kommt es zwangsläufig zu starken Einschränkungen der normalen Besonnungs- und Lichtverhältnisse!

- **Wir widersprechen der Bebauung mit Gebäuderiegeln und der Erhöhung der vorgesehenen straßenbegleitenden Bebauung um 1,40m über dem Straßenniveau.**

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Die im Bebauungsplan ALT624 vorgesehene Baustruktur orientiert sich an dem gründerzeitlich geprägten Umfeld, insbesondere auch den Flächen südlich der Meyfartstraße, die geprägt sind durch gewerbliche Hinterhofnutzungen, Seitenflügel und Hintergebäude.

Im Zuge der Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstandes, der Beseitigung der Bauruinen und im Sinne der Blockrandschließung und Fassung der Raumstruktur ist eine dem Umfeld angepasste Baustruktur vorgesehen. In Anbetracht dessen, dass somit eine Bebauung im Bereich der Meyfartstraße im Süden sowie des Neuerbe im Westen erfolgen soll, ist es offensichtlich, dass sich hierbei Veränderungen bei den Belichtungsverhältnissen an den angrenzenden Gebäuden am Schmidtstedter Ufer ergeben.

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen auch bei der Kammbebauung (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind ... .

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche definiert und die Höhenquoten der Oberkanten baulicher Anlagen. Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden setzt der Bebauungsplan nicht fest.

Die Angabe zur zwingenden Erhöhung der straßenbegleitenden Bebauung um 1,40 m ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Hinweis bezieht sich auf eine Studie zur Gebäudeplanung, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, da der Bebauungsplan kein vorhabenbezogener Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB sondern ein "Angebotsbebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist. Die Studie zur Studie zur Gebäudeplanung diente für die Schall- und Lichtimmissionsberechnung.

#### **Punkt 1 d.**

- **Widerspruch zur vorgesehenen weiteren unverhältnismäßigen Verdichtung der Bebauung in der Neuerbe und damit unmittelbar am Schmidtstedter Ufer.**

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Entsprechend den Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m" wurde die GRZ seinerzeit für das Neubauvorhaben mit 0,71 angegeben. Auf dem Nachbargrundstück Schmidtstedter Ufer 20 besteht indes eine 100%-Überbauung durch eine eingeschossige Hofüberbauung mit Dachterrasse.

Die im Bebauungsplan ALT624 festgesetzte GRZ mit 0,8 im WA2 sowie mit 0,6 im WA1 entspricht dem gründerzeitlich geprägten Umfeld, insbesondere auch den Flächen südlich der Meyfartstraße, die geprägt sind durch gewerbliche Hinterhofnutzungen, Seitenflügel und Hintergebäude. Ungeachtet dessen handelt es sich bei dem im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten Maß um ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

In Anbetracht des vorhandenen Maßes des baulichen Umfeldes, der erwünschten Reaktivierung einer städtischen Brachfläche, der Blockrandschließung und Fassung der Raumstruktur ergibt sich daraus folgend eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und / oder die Bedürfnisse des Verkehrs nicht befriedigt werden könnten. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

Es bestehen keine Belange, die einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO durch das Vorhaben entgegen stehen. Eine unverhältnismäßige Verdichtung des Gebietes ist dadurch nicht gegeben.

#### **Punkt 1e.**

Weiterhin soll die Einordnung der Tiefgarage nur im Bereich des Baufensters erfolgen. Der Bedarf zur Deckung der Parkflächen für den Neubau ist doppelt so hoch und erfolgt damit auf Kosten der Straßenparkflächen, welche schon jetzt nicht für die Anlieger ausreichen. Die Möglichkeit hier eine entspannte Parkplatzsituation herzustellen sollte nicht ungenutzt bleiben. Wir wollen als Anlieger keine Nachteile sondern Lösungen für alle Bürger Erfurts. Eine vollflächige und komplett im Kellergeschoss eingeordnete Tiefgarage wäre eine Planung für zufriedene Bürger.

- **Widerspruch gegen die Planung der unzureichenden Tiefgarage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs!**

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau sowie einem Wohn- und Geschäftshaus.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadt, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich.

Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu einer bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (z.B. mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt.

An dieser Stelle sei auch angemerkt, dass seinerzeit für das Neubauvorhaben des fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Schmidtstedter Ufer 17a (mit 9 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten) lediglich 1 Stellplatz nachgewiesen wurde.

### **Punkt 1f.**

Durch die Einordnung der Tiefgarage um 1,40m über Straßenniveau entstehen künstliche Böschungen im Freiflächenbereich. Das Niederschlagswasser wird sich am tiefsten Punkt sammeln, es kann seitlich wegen der Tiefgaragen nicht entweichen und wird auf der wasserführenden Schicht in ca. 2,50 m bis 3,00 m Tiefe in Richtung Flutgraben laufen. Die Keller werden massiv mit Schichtwasser durchfeuchtet. Das Gelände darf nicht gegenüber der Garten- und Hofflächen der vorhandenen Bebauung am Schmidtstedter Ufer erhöht werden.

- **Widerspruch gegen die Einordnung von erhöhten Geländeflächen und künstlichen Böschungen im Innenquartier.**

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Die Angabe zur zwingenden Erhöhung der straßenbegleitenden Bebauung um 1,40 m ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Hinweis bezieht sich auf eine Studie zur Gebäudeplanung, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, da der Bebauungsplan kein vorhabenbezogener Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB sondern ein "Angebotsbebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist. Die Studie zur Studie zur Gebäudeplanung diente für die Schall- und Lichtimmissionsberechnung.

Sofern Geländeerhöhungen im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben vorgesehen werden, sind die Regelungen u.a. der Thüringer Bauordnung zu beachten, da größere Veränderungen des Geländes (z.B. Terrassenaufschüttungen ab 1,0 m Höhe) abstandsflächenrelevant sind.

Auf Grund anderer gesetzlicher Regelungen (u.a. § 83 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz) ist klar gestellt, dass eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen hat bzw. tiefer liegende Grundstücke nicht belastigt werden dürfen.

In Anbetracht dessen, dass die Grundstücke an der Meyfartstraße und am Neuerbe einen Kanalanschluss aufweisen, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Anhaltspunkte, dass von der geplanten Neubebauung bezüglich des anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers negative Auswirkungen auf den Gebäudebestand ausgehen.

Die Bauausführung selbst ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Bezüglich der Neubebauung und deren Ausführung sei dazu auf die anerkannten Regeln der Baukunst bzw. die anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN-Normen, sonstige Regelwerke ...) verwiesen.

### **Punkt 2.**

**Wir verweisen nochmals vollinhaltlich auf unsere Einwohneranfrage vom 27.03.2014.**

Einwohneranfrage vom 27.03.2014 - Abwägung unter Punkt Ö 1a.

### **Punkt 3.**

#### **Punkte entsprechend aus der Unterschriftenliste**

Der durch die Stadt Erfurt ausgelegte Bebauungsplan Alt 624, wird von mir In folgenden Punkten abgelehnt:

1. Die Einordnung von Gebäuderiegeln im Innenbereich der in Erfurt üblichen Quartierbebauung lehne ich ab.  
Durch die Riegel werden die Lichtverhältnisse für die vorhandene Bebauung am Schmidtstedter Ufer und die neu zu errichtenden Wohnungen unakzeptabel verschlechtert.
2. Die Bauhöhe sollte den Gegebenheiten der straßenbegleitenden vorhandenen Bebauung in der Neuerbestraße angepasst werden.  
Hier findet man max. 4-geschossigkeit. Die südliche Bebauung Meyfartstraße sollte ebenfalls nur 4-geschossig ausgeführt werden.  
Punktuelle Einfügung von Penthausetagen im 5. Geschoß wären für mich noch hinnehmbar. Hingegen lehne ich eine durchgezogene Staffelgeschoßbebauung ab.
3. Es ist nicht hinzunehmen, dass wissentlich vom Stadtrat dafür gesorgt wird, dass die Parkplatzsituation, durch Planung am Bedarf einer Innenstadt vorbei geht! Ca. 80 bis 100 PKW werden keinen Parkplatz finden. Es ist zwingend notwendig, eine großflächige Tiefgarage einzuordnen!

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

##### **zu Punkt 3.1 (Gebäuderiegeln im Innenbereich, Lichtverhältnisse)**

Die im Bebauungsplan ALT624 vorgesehene Baustruktur orientiert sich an dem gründerzeitlich geprägten Umfeld, insbesondere auch den Flächen südlich der Meyfartstraße, die geprägt sind durch gewerbliche Hinterhofnutzungen, Seitenflügel und Hintergebäude.

Im Zuge der Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstandes, der Beseitigung der Bauruinen und im Sinne der Blockrandschließung und Fassung der Raumstruktur ist eine dem Umfeld angepasste Baustruktur vorgesehen. In Anbetracht dessen, dass somit eine Bebauung im Bereich der Meyfartstraße im Süden sowie des Neuerbe im Westen erfolgen soll, ist es offensichtlich, dass sich hierbei Veränderungen bei den Belichtungsverhältnissen an den angrenzenden Gebäuden am Schmidtstedter Ufer ergeben.

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen auch bei der Kammbebauung (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

##### **zu Punkt 3.2 (Geschossigkeit)**

Das städtebauliche Umfeld stellt sich als inhomogen dar. Neben der überwiegend gründerzeitlichen Bebauung am Schmidtstedter Ufer und der Meyfartstraße sind ebenfalls auch Gebäude der Nachkriegszeit sowie Lückenbebauung (u.a. Schmidtstedter Ufer 17a) aus den 1990er Jahren vorhanden.



Die umliegende Gründerzeitbebauung hat in der Regel vier Vollgeschosse und ebenfalls ausgebauten Dachgeschosse. Westlich angrenzend befindet sich die gründerzeitliche Grundschule mit vier Geschossen. Nördlich bzw. nordwestlich bestehen drei 17-geschossige Wohnhochhäuser.

Das Gebäude Schmidtstedter Ufer 17a selbst weist 5 Vollgeschosse nebst einem zu Wohnzwecken ausgebauten Steildach (Dachgeschoss als Vollgeschoss) auf.

Die geplante Neubebauung bzw. die festgesetzte Geschossigkeit der geplanten Neubebauung fügt sich somit in das städtebauliche Umfeld ein. Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen auch bei der Kammbebauung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandsgebäude, da u.a. die bisherige grenztändige Bebauung (Halle und Nebengebäude) geräumt werden. Der für den Nachweis der Belichtung wurde ein entsprechendes Gutachten der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### **zu Punkt 3.3 (Tiefgarage - Stellplätze)**

Die Angabe, dass 80 bis 100 PKW keinen Stellplatz finden, wurde nicht begründet und ist unter städtebaulichen Aspekten nicht nachvollziehbar. Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau im Bereich Neuerbe sowie einem Wohn- und Geschäftshaus an der Meyfartstraße.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadt, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximale Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfartstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die die von der Stellungnahmeverfasserin geforderten größeren Tiefgarage ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 2</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |            |
| <b>von</b>                                 |   |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 09.04.2014  |            |

**Punkt 1.0:**

Die Stellungnahmeverfasserin ist Eigentümerin des Grundstücks Schmidtstedter Ufer XX ( bebaut mit einem Mehrfamilien-Reihenhaus ) und damit unmittelbar betroffener Nachbar des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ALT 624.

Grundsätzlich wird der Beschluss über einen Bebauungsplan für den Bereich "Neuerbe / Meyfartstraße" begrüßt, der bei Umsetzung der Planung einen städtebaulichen Missstand durch Beseitigung der ruinösen Brachfläche beheben wird und zu einer geordneten Wohnbebauung führt.

**Abwägungsergebnis:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

**Erläuterung:**

Der Bebauungsplan dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Wiederherstellung und Stabilisierung eines im Spannungsfeld zwischen der vorgründerzeitlichen Bauepoche, der Gründerzeit und der großmaßstäblichen Bebauung der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts befindlichen Stadtquartiers.

Planerisches Ziel ist die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Schaffung von hochwertigen attraktiven innerstädtischen Wohnraum mit individuellen durchgrünten Freiräumen im Bereich Neuerbe sowie die Schließung der Raumkante an der Meyfartstraße mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

**Punkt 1 Quartierbebauung:**

Für die Erfurter Krämpfervorstadt ist eine straßenbegleitende Bebauung typisch, in diesem Bereich mit 4-geschossigen Wohngebäuden (zuzüglich Dachgeschoss ), die in den innenliegenden Arealen größere Freiflächen bzw. Gewerbe-, Handwerksbetriebe und Gärten aufweist, jedoch keine mehrgeschossige Wohnbebauung.

Der B-Planentwurf sieht jedoch außer der Bebauung des Straßenzuges "Neuerbe" (4-geschossig mit Staffelgeschoss bzw. 5-geschossig ) eine zusätzliche Bebauung mit Gebäuderiegeln vor. Diese sind 4-geschossig mit Staffelgeschoss, der nördliche Riegel sogar 5-geschossig bei einem Abstand von nur 17 Metern bis zum Bestand Schmidtstedter Ufer.

Die höhenmäßige Einordnung der Tiefgarage mit 1,40 Metern über dem Straßenniveau ( als Nullpunkt für die Gebäudehöhen ) führt zu einer künstlichen Erhöhung der neuen Gebäude

und zu Böschungen an der östlichen Grundstücksgrenze, so dass unser Gelände dann tiefer liegt.

Als Eigentümerin des Mehrfamilienhauses Schmidtstedter Ufer 22 wird daher einer Bebauung mit diesen Riegeln, vor allem aber der geplanten Höhe von 14 bzw. 17,30 Metern widersprochen; wobei bezogen auf das im Eigentum befindliche Gebäude der nördliche Riegel mit 17,30 Meter Höhe und einem Abstand von 16 Metern nicht zu akzeptieren ist.

Eine gegenüberliegende Giebelwand, die unsere Traufhöhe um fast 3 Meter überragt, hätte eine nicht hinnehmbare Verschattung und eine Verschlechterung der Wohnqualität ( verbunden mit einer Verringerung des Immobilienwertes ) zur Folge.

Es werden Bedenken hinsichtlich der entstehenden Böschungen an der Grundstücksgrenze geäußert, vor allem aber wird durch das Aufbrechen der bestehenden Oberflächenversiegelung verbunden mit einer Versickerung des Regenwassers ein Durchfeuchtung der Keller befürchtet, denn eine wirksame vertikale Außenwandsperrung im Kellerbereich besteht nicht mehr.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Das Baugrundstück befindet sich nicht innerhalb der (gründerzeitlich geprägten) Krämpfervorstadt sondern im Bereich der erweiterten Altstadt. Ungeachtet dessen sind im baulichen Umfeld verschiedenartige Baustrukturen (dreigeschossige Reihenhäuser aus der Vorgründerzeit - Bereich im Neuerbe, südlich der Meyfartstraße), viergeschossige Gründerzeitgebäude mit tw. verdichteten Innenhofstrukturen aus der Zeit nach Umverlegung der Wilden Gera und Bau des Flutgrabens und mehrgeschossige Gebäude der siebziger Jahre (Punkthochhäuser und "Wohnscheiben") sowie fünfgeschossige Lückenbebauungen aus den 90er Jahren.

Eine ausschließlich "straßenbegleitende" Baustruktur ist in dem in Rede stehenden Bereich der erweiterten Altstadt nicht anzutreffen, vielmehr ist die gründerzeitliche Bebauung durch verschiedenartige Hofstrukturen und Hinterhäuser bzw. Seitenflügel geprägt.

In Folge der Flächenabriss der siebziger Jahre soll mit der gewählten Baustruktur als straßenbegleitende Bebauung im Bereich Meyfartstraße und Neuerbe der Straßen- bzw. Stadtraum wieder eine räumliche Fassung erhalten. Gleichfalls stellt der fünfgeschossige Kopffriegel im Norden des Gebietes eine räumliche Begrenzung zu den Punkthochhäusern dar. Die Innenhöfe werden durch niedrigere Innenhofbebauungen in Anlehnung an die gründerzeitlichen Seitenflügel gegliedert.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an den gegenüberliegenden viergeschossigen Gründerzeitgebäuden, die neben einem Hochparterre mittlerweile alle über ausgebaute Dachgeschosse verfügen sowie der fünfgeschossigen Bebauung aus den 1990er Jahren (z.B. Schmidtstedter Ufer 17a).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich nicht auf die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden oder die höhenmäßige Einordnung der Tiefgarage mit 1,40 Metern über dem Straßenniveau (als Nullpunkt für die Gebäudehöhen). Die Höhenfestsetzungen sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche

als Bezugsebene und die Oberkante der Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene definiert.

Die Bedenken gegenüber einer fünfgeschossigen Bebauung sind grundsätzlich nachvollziehbar. Aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich. Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung würde in einem Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich werden. Dies war hier nicht der Fall.

Auf Grund der Bürgeranregungen hat sich der Vorhabenträger bereiterklärt, die Bebauung in Teilbereichen zu modifizieren. Die Änderungen wurden in den Bebauungsplan ALT624 übernommen. Der in der Stellungnahme aufgeführte nördliche Riegel wurde in einem Teilbereich angrenzend zu dem Flurstück 140 deutlich eingekürzt bzw. der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze deutlich erhöht.

Ungeachtet dessen wurde als Anlage der Begründung und zur Versachlichung der Diskussion die Verschattungssituation der Baustruktur mit den aktuellen festgesetzten Gebäudehöhen in verschiedenen Jahreszeitlichen Situationen (siehe Belichtungsstudie in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ALT624) beigefügt.

### **Punkt 2. Stellplätze:**

Unbefriedigend ist nach unserer Auffassung die Problematik der Stellplätze gelöst. Wenn nur die Baufenster der Gebäudeflächen als Tiefgarage vorgesehen sind und dann die fehlenden Stellplätze abgelöst werden sollen, führt das im Endeffekt zu einer erheblichen Verschärfung der Parksituation im Quartier auch am Schmidtstedter Ufer, wo bereits jetzt die Stellplätze für die Hausbewohner nicht mehr ausreichen.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hocherschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau sowie einem Wohn- und Geschäftshaus.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadtnähe, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich. Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu eine bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximalen Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfartstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die eine andere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Stellplätze ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

### **Punkt 3. Sonstiges:**

Der von einer Anwohnerin formulierten Einwohneranfrage zum Bebauungsplan stimmt die evangelische Kaufmannsgemeinde Erfurt vollinhaltlich zu, erklärt diese zum Bestandteil der Stellungnahme und fügen sie als Anlage bei.

Einwohneranfrage von Frau XXX zur Stadtratssitzung am 16.04.2014 -1. Entwurf

Der Name ist XXX, wohnhaft XXX, in 99XXX Erfurt.

Die Stellungnahmeverfasserin ist selbständig als Hausverwalterin am XXX tätig.

Als Verwalterin und im Rahmen der Qualifizierung als Dipl.- Tiefbauingenieur hat die Stellungnahmeverfasserin seit Jahren ein großes Interesse an der Entwicklung der baulichen Gegebenheiten im Wohngebiet Meyfartstraße Neuerbe.

Seit Jahren besteht ein großes Interesse an der Entwicklung der baulichen Gegebenheiten im Wohngebiet Meyfartstraße/ Neuerbe. Schon seit 1994 war das Gebiet von Bedeutung und einer Verbesserung des jetzigen Zustandes wurde immer positiv entgegen gesehen, da damit eine Verbesserung der Wohnqualität verbunden wurde. Zudem ist die Stellungnahmeverfasserin Fürsprecherin fast aller Anwohner am Schmidtstedter Ufer, da die Anwohner die Stellungnahmeverfasserin durch ihre Vollmachten (12 Eigentümer und 30 Mieter) entsprechend legitimiert haben.

### **Punkt 1. Quartierbebauung**

Schon seit 1994 wurde immer über eine Quartierbebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer - Meyfartstraße - Neuerbe, welche typischerweise in Erfurt üblich ist, gesprochen und entsprechend geplant.

Der Innenbereich, welcher als Ruhezone und großzügig begrünte Fläche vorgesehen war, wird nun durch die nachträgliche Einordnung von Gebäuderiegeln völlig zerrissen. Die Fläche der Straße Neuerbe liegt außerhalb des Kernbereiches der Stadt, in dem eine höchstmögliche Verdichtung zulässig ist. Die Hochhäuser bringen schon eine hohe Verdichtung, die entsprechende Bausünden vergangener Perioden darstellen. Dies als Argument für eine erhöhte Verdichtung im nun zu bebauenden Bereichs des Quartiers zu nutzen geht in die falsche Richtung. Hier muss die Möglichkeit genutzt werden, die hohe Verdichtung im Quartier zu entzerren auch in Anbetracht der massiv mit Hochhäusern bebauten Umgebung, die den gesamten Bereich bezüglich Parkplätzen, Durchgangsverkehr etc. beeinflussen.

1.a. Welche Gründe gibt es, entgegen der üblichen Quartierbebauung in Erfurt, solche massiven, völlig unverhältnismäßigen Gebäuderiegel zuzulassen und damit große Nachteile für die bestehende denkmalgeschützte Gründerzeitbebauung wissentlich in Kauf zu nehmen?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Zusammenfassung Punkt 1. und 1a.

Das städtebauliche Umfeld stellt sich derzeit als inhomogen dar. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich der erweiterten Altstadt. Ungeachtet dessen sind im baulichen Umfeld verschiedenartige Baustrukturen (dreigeschossige Reihenhäuser aus der Vorgründerzeit - Bereich im Neuerbe, südlich der Meyfartstraße), viergeschossige Gründerzeitgebäude mit teilweise verdichteten Innenhofstrukturen aus der Zeit nach Umverlegung der Wilden Gera und Bau des Flutgrabens und 17geschossige Gebäude der 70er Jahre (Punkthochhäuser und "Wohnscheiben") sowie 5geschossige Lückenbebauungen aus den 1990er Jahren vorhanden.

Der Bebauungsplan soll das städtebauliche Bild des Areals harmonisieren.

Beispielhaft für die Lückenbebauungen aus den 1990er Jahren (z.B. Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m") sind die seinerzeit beantragten Firsthöhe von 18,70 m sowie die Traufhöhe von 14,60 m über Oberkante Gehweg anzuführen. Die Oberkante des Fußbodens im Dachgeschoss wurde damals mit 14,50 m über Oberkante Gehweg angegeben.

Bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan ALT624 ergibt sich im WA2 (Bereich Meyfartstraße) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 16,10 m und im WA1 (Bereich Neuerbe) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 17,30 m, wobei das letzte Geschoss eingerückt wird und die untere Attika bzw. Traufkante unterhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante liegt.

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das städtebauliche Umfeld ein.

Eine ortstypische Verdichtung ergibt sich insbesondere beim Eckgrundstück Meyfartstraße / Neuerbe. Hinsichtlich der kammartigen Baustruktur ist anzumerken, dass eine ausschließlich "straßenbegleitende" Baustruktur in dem in Rede stehenden Bereich der erweiterten Altstadt nicht anzutreffen ist, vielmehr ist die gründerzeitliche Bebauung durch verschiedenartige Hofstrukturen und Hinterhäuser bzw. Seitenflügel geprägt.

In Folge der Flächenabriss der siebziger Jahre soll mit der gewählten Baustruktur als straßenbegleitende Bebauung im Bereich Meyfartstraße und Neuerbe der Straßen- bzw. Stadtraum wieder eine Fassung erhalten. Gleichfalls stellt der fünfgeschossige Kopfriegel im Norden des Gebietes eine räumliche Begrenzung zu den Punkthochhäusern dar. Die Innenhöfe werden durch niedrigere Innenhofbebauungen in Anlehnung an die gründerzeitlichen Seitenflügel gegliedert.

In Anbetracht dessen, dass das Gebäude Schmidtstedter Ufer 17a selbst 5 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweist, ist eine Einfügung im Hinblick auf die Gebäudehöhe gegeben.

Auch aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen der neu geplanten Bebauung als erforderlich. Nach Überarbeitung des Bebauungsplans auf Grund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der angrenzenden Anwohner wurde die überbaubare Grundstücksfläche für den nördlichen Gebäuderiegel um 3,0 m verkürzt, dadurch ergeben sich größere Abstände des Wohngebäudes zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen.

Weiterhin wurden die beiden innen liegenden Gebäuderiegel der Kammstruktur am östlichen Gebäudeende zu den Flurstücken Schmidtstedter Ufer 136, 138 und 139 um 4,0 m in der Höhe reduziert. Gleichfalls wurden Teilbereiche der Bebauung Meyfartstraße in der Geschossigkeit und Gebäudehöhe reduziert.

#### **Punkt 1.b.**

Warum werden die Interessen der Besitzer und Anwohner, auf eine gemeinsame verträgliche Bebauung, am Schmidtstedter Ufer völlig ignoriert?

#### **Abwägungsergebnis:**

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



### **Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die Landeshauptstadt Erfurt ist als dynamische wachsende Kommune mit einer Nachfrage nach Geschosswohnungsbau konfrontiert, der sie im Interesse Ihrer Bürger gerecht werden muss. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer phasenweisen dynamisierten Stadtentwicklung ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die vorhandene Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was im Interesse der Wohnruhe sich positiv auswirkt.

Auf der anderen Seite wird die freie Sicht in den Obergeschossen zweifellos eingeschränkt und eine neue Bebauung wird den Charakter des Quartiers mitprägen. Allerdings muss in Rechnung gestellt werden, dass das Areal Teil der erweiterten Altstadt Erfurts ist und somit keine freie Aussicht wie am Stadtrand hergestellt werden kann.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans ALT624 wurden die durch die Öffentlichkeit formulierten Belange in das Planverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

In der Konsequenz wurden diese Stellungnahmen insoweit berücksichtigt, da eine Korrektur an der Baustruktur im Bebauungsplan ALT624 vorgenommen wurde, die

- eine Einkürzung der kammartigen Bebauung am Nordriegel um 3,00 m sowie
- eine Höhenabstaffelung der beiden innen liegenden Gebäuderiegel zu den Grundstücken Schmidtstedter Ufer um 4,00 m und
- eine Höhenreduzierung in Teilbereichen des Baukörpers an der Meyfartstraße vorsieht.

Dadurch ergeben sich weit größere Abstände der Neubebauung zu den Grundstücksgrenze, als die Thüringer Bauordnung über den § 6 ThürBO dies vorschreibt. Diese vergrößerten Abstände wurden in der Belichtungsstudie als Anlage Begründung berücksichtigt.

### **Punkt 1.c.**

Welche Rolle spielt das gesundheitliche Wohl der ortsansässigen Bürger, wenn über Verdichtung gesprochen wird? Hier geht es nicht um individuelle Wohlfühlfaktoren, sondern um festgelegte Rechte und Pflichten, die nicht einseitig zum Vorteil von Investoren verändert werden dürfen.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der erweiterten Altstadt von Erfurt befindet und als städtebauliche Zielstellung die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und Beseitigung der Bauruinen und brachgefallenen Grundstücke dient.

Darüber hinaus erfordert das Wohl der Allgemeinheit durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen die Schaffung dringend benötigter Wohnflächen.

In Anbetracht der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

Für das Bauleitplanverfahren wurde zudem umfangreiche gutachterliche Untersuchungen (Artenschutz, Schalltechnisches Gutachten, Belichtungsgutachten etc.) durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden zum Bebauungsplanentwurf ALT624 wurden zudem keine Stellungnahmen abgegeben, die auf nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder das bauliche Umfeld durch das Vorhaben hinweisen.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplans (Änderung der Baustruktur - vgl. Erläuterung zu Punkt 1b und 1e) und der damit über das bauordnungsrechtliche Maß hinausgehenden vergrößerten Abstände zu den benachbarten Grundstücksgrenzen Schmidtstedter Ufer sind daher nachteilige Auswirkungen auszuschließen.

### **Punkt 1.d.**

Warum wird durch Berufung auf bereits bestehende hohe Verdichtung aus früheren Bausünden (ALT624, Begründung, Punkt 2.2, Seite 9, Abschn.2) eine neue Last für die Altanwohner gerechtfertigt? (Überhöhte Überbauung der Grundstücke am Schmidtstedter Ufer und Hochhäuser) Hier wird ein bestehendes Problem verschärft, statt die Möglichkeit zur Abhilfe zu nutzen.

Im Bebauungsplanentwurf wird ausgehend von den höchsten Gebäuden (außer Punkthochhäuser) die Höhenfestlegung getroffen.

Im Punkt 1.6 Allgemeine Planungsziele im Bebauungsplanentwurf ALT624 wird von der Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier- bis max. fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Neuerbe und der Meyfartstraße ausgegangen.

In der Zeichnung zum Bebauungsplan wird aber die Geschossigkeit zwingend vorgeschrieben, in der Neuerbe IV + Staffelgeschoss und V Geschosse für Teile entlang der Neuerbe und für die Riegel IV Geschosse.

In der Meyfartstraße IV + plus Staffelgeschoss.

Geht man von einer Auslastung des Baufensters (lt. B-Planzeichnung) im Bereich Meyfartstraße aus, dann ist mit der zwingend vorgeschriebenen IV + S Geschossigkeit von einer massiven Überschreitung der GFZ von 2,7 im WA 2 auszugehen.

Bei Ausnutzung des Baufensters, lt. Zeichnung, ergibt sich eine Wohnfläche von 2.300 qm. Die vorgegebene GFZ von 2,7 würde max. ca. 1.800 qm zulassen. Dies entspricht dann allenfalls einer III- Geschossigkeit! Die Überschreitung liegt bei ca. 500 qm Wohnfläche.

Im Bebauungsplanentwurf ALT624 wurde unter Beschlusspunkt 03 für die Meyfartstraße eine max. IV- Geschossigkeit durch den Stadtrat beschlossen. Laut Planentwurfzeichnung wird IV+S durch die Verwaltung zwingend vorgeschrieben.

Warum hält sich die Verwaltung nicht an den Stadtratsbeschluss, der nur eine IV-geschossige Bauweise an der Meyfartstraße vorsah?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Wie bereits beschrieben, orientieren sich die Gebäudehöhen an den gegenüberliegenden viergeschossigen Gründerzeitgebäuden, die neben einem Hochparterre mittlerweile alle über ausgebauten Dachgeschosse verfügen sowie an der fünfgeschossigen Bebauung aus den 1990er Jahren (z.B. Schmidtstedter Ufer 17a).

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

Der angeführte Beschlusspunkt 02 mit der "... max. 4-geschossigen Bebauung an der Meyfartstraße" wurde nicht im Rahmen des Stadtratsbeschlusses über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1180/13) gefasst.

Der angeführte Beschlusspunkt 02 bezieht sich auf den Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1885/10 aus der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2011 zum Bebauungsplan ALT 624 „Neuerbe/Meyfartstraße“ - Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde durch die nachfolgenden Stadtratsbeschlüsse aufgehoben bzw. konkretisiert.

So wurde u.a. im Rahmen des Stadtratsbeschlusses 2446/12 unter Beschlusspunkt 02 vom Stadtrat beschlossen:

"Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe

- Schließung der Baulücke an der Meyfartstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfartstraße  
..."

Der Bebauungsplan ALT624 entspricht damit den Planungszielen, die durch den Stadtrat beschlossen wurden.

#### **Punkt 1.e.**

Weshalb werden die Geschosse zwingend vorgeschrieben, wenn ersichtlich ist, dass die GRZ von 2,7 im Bereich WA 2, welche ebenfalls festgeschrieben ist, massiv überschritten wird?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Geschossigkeit stellt grundsätzlich eine wichtige städtebauliche Zielstellung bezüglich der Fassung von Baufluchten, insbesondere was die Gebäudehöhe und der Nutzungsebenen, dar. Da es z.B. beim Wohnungsbau eine "Regelgeschosshöhe" von ca. 2,85 m gibt, wird in Verbindung der (zwingend einzuhaltenden) Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) sichergestellt, dass das erwünschte bzw. festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten, bzw. nicht überschritten wird.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden Änderungen bezüglich der Festsetzung der Bereiche mit einer zwingenden Geschossigkeit vorgenommen. Entlang der Straße Neuerbe sind nun neben Bereichen mit einer zwingenden Fünfgeschossigkeit auch Bereiche mit einer Festsetzung von vier Vollgeschossen als Mindestmaß und 5 Vollgeschossen als Höchstmaß dargestellt. Im Bereich Meyfartstraße bzw. im WA2 wurde die Anzahl der zwingenden Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf vier Vollgeschosse reduziert.

Im rückwärtigen Bereich, mit Ausnahme des Nordriegels der Kammbebauung, wurde die Festsetzung von zwingend vier Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß reduziert. Der Bereich der zukünftigen Bebauung, der den Flurstücken 139 und 138 bzw. 136 am nächsten liegt, wurde auf einer Länge von 4,0 m auf zwingend drei Vollgeschosse reduziert. Der Nordriegel wurde auf einer Länge von 3,0 m zu den Flurstücken 141 und 140 eingekürzt.

Bezüglich der Stellungnahme ist anzumerken, dass die "GRZ" im WA 2 nicht mit 2,7 festgesetzt wird. Dieses Maß bezieht sich auf die GFZ (Geschossflächenzahl).

Um mögliche Fehldeutungen auszuschließen muss klargestellt werden, dass im Gegensatz zur Angabe der Geschosse der Kreis um die Zahl der **GFZ** nicht bedeutet, dass diese eine zwingend einzuhaltende Zahl darstellt. Hier handelt es sich lediglich um eine Obergrenze bzw. ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

**Punkt 1.f.**

Sind dies Ermessensspielräume, welche nur zu Gunsten der Bauherren kommerziell voll überschritten werden?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Wie bereits mehrfach dargelegt, orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan ALT624 für eine Neubebauung an dem städtebaulichem Umfeld. Gleichfalls wurde der Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen zu den Bereichen mit zwingend festgesetzten Geschossen, den Gebäudehöhen und im nördlichen Baufeld der Kammbebauung sogar in der Länge der überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet (siehe Erläuterungen zu Punkt 1e).

Der Ermessensspielraum wurde, ungeachtet dessen, dass die Abstandsflächen nach Thüringer Bauordnung eingehalten werden, im Rahmen der angeführten Änderungen (siehe Erläuterungen zu Punkt 1e) bei der Überarbeitung des Bebauungsplans zu Gunsten der angrenzenden Bebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer ausgenutzt.

**Punkt 1.g.**

Sind Staffelgeschosse, nur weil sie 1 bis 2 Meter eingerückt werden, niedriger in der Geschosshöhe, als ein normales Geschoss?

**Abwägungsergebnis:**

**Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.**

**Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gesamthöhe der Gebäude bezogen auf die Höhe der Bezugsebene (Oberkante Gebäude als Höchstmaß - Textliche Festsetzung 2.) gemäß § 16 BauNVO fest, da maßgeblich die Gesamtgebäudehöhe ist. Bezugsebene ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die mit Höhenkoten auf der Grundlage der NHN-Höhenangabe versehen sind.

Festsetzungen zu einzelnen Geschosshöhen sind nicht möglich. Geschosshöhen werden durch die ThürBO definiert. Da in den Obergeschossen sowie im Staffelgeschoss Wohnungen vorgesehen werden, ist nicht davon auszugehen, dass die Geschosshöhen der Staffelgeschosse von den anderen Obergeschossen abweichen.

**Punkt 2. Belichtung und Besonnung**

Durch die Schließung der Baulücke in der Meyfartstraße in südlicher Ausrichtung (IV+S), wird der Innenbereich komplett verschattet. Die Bebauung entlang der Neuerbe, in westlicher Richtung tut ein, oder ihr übriges. Der Sonneneinfall beginnt erst im Bereich des 1. Riegels. Dieser verhindert seinerseits die Besonnung der weiteren Innenflächen. Das gesamte

Schmidtstedter Ufer ist in den unteren Geschossen von der Besonnung ausgeschlossen. Die Lebens- und Wohnqualität ist im höchsten Maße gesundheitsgefährdend eingeschränkt.

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

**Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer Bebauung der in Rede stehenden innerstädtischen Brache ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was sich im Interesse der Wohnruhe positiv auswirkt.

Da die vorhandenen Bauruinen (tw. Hallen und größere Remisen) direkt an der Grundstücksgrenze stehen und damit eine erhebliche Verschattung der Grundstücksfreiflächen am Schmidtstedter Ufer vorliegt, wurde die künftige Bebauung im Ergebnis der Belichtungsstudie abgerückt (siehe Anlage zur Begründung).

Die kritisierte Bebauung an der Meyfartstraße (Süden) oder am Neuerbe (Westen) ist für die Blockrandschließung im Bereich der Baulücke Meyfartstraße und am Neuerbe notwendig (siehe hierzu auch entsprechende Stadtratsbeschlüsse). Die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit orientieren sich am baulichen Umfeld.

**Punkt 2.a.**

Will das Parlament der Stadt Erfurt sich dieser bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geradezu aufdrängenden Probleme im Interesse der bestehenden Anwohnerschaft, annehmen?

Hier handelt es sich neben den Mietern auch großteils um Eigentümer kleinerer Wohneinheiten deren Eigentum unter einer für Großinvestoren gewinnmaximierenden Genehmigungs politik abgewertet wird.

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

**Erläuterung:**

Die Belange der Öffentlichkeit bzw. der Anlieger / Anwohner aus dem Bereich Schmidtstedter Ufer, die Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren abgegeben haben, wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

Alle fachlichen Belange wurden geprüft und die die Bebauungsplankonzeption übernommen. Die aufgeworfene Fragestellung zu Eigentumsverhältnissen oder vermutlich einseitigen Abwägungsentscheidungen ist abwegig und kein Belang eines Bauleitplanverfahrens.

**Punkt 2.b.**

Hat man als Nachbar kein Recht auf Rücksichtnahme auf ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das spätere Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile festzustellen:

- Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen ( siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen **Abstandsflächen eingehalten** werden.

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes (Gründerzeit, Wohnhochhäuser ...) kann von einer optisch erdrückende Wirkung der Vorhaben - insbesondere der Innenriegel und des nördlichen "Kopfriegels" - die gemäß Bebauungsplan ALT624 möglich wären, nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abstände zwischen den Be-

standsgebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der geringen Breite der Riegelbebauung.

Bezüglich der Bewertung der vorhandenen Belichtungsverhältnisse muss auf die bestehende bauliche Situation abgestellt werden, die zum Einen von der "Bestandsbebauung" des ehemaligen Chemiehandels entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie zum Anderen durch den Schattenwurf der drei 17-geschossigen Wohnhochhäuser maßgeblich geprägt wird.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden sind, die eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ermöglichen, ist eine ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden selbst im Bereich der Kamm- bzw. Riegelstruktur eingehalten. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich.

Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung ist in Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war und ist hier nicht der Fall. Dessen ungeachtet wurde eine Belichtungsstudie (Bestand / Planung) in verschiedenen Jahreszeitlichen Situationen der Begründung des Bebauungsplans ALT624 beigelegt.

Im Ergebnis der Belichtungsstudie ist u.a. festzustellen:

- Durch Abriss der grenzständigen Gebäude wird eine bessere Belichtung der Freiflächen der Grundstücke Schmidtstedter Ufer ermöglicht.
- Durch eine bereits nach § 34 BauGB zulässige viergeschossige Bebauung an der Meyfartstraße ergeben sich Einschränkungen der Belichtung der angrenzenden Bebauung und Grundstücke Schmidtstedter Ufer.
- Die maßgebliche Verschattung erfolgt u.a. durch die angrenzenden Hochhäuser.

#### **Punkt 2.c.**

Liegt ein Besonnungsgutachten vor und warum wird es uns vorenthalten?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Ein Belichtungsgutachten ist erst bei Unterschreitung Abstandsflächen notwendig. Ungeachtet dessen wurde zur Versachlichung der Diskussion ein Belichtungsgutachten mit Hilfe eines standardisierten Programms erstellt. Die Belichtungsstudie liegt der Begründung bei und wurde der Stellungnahmeverfasserin vorgestellt (Festlegung aus Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt vom 13.05.2014).

#### **Punkt 2.d.**

Welche Jahreszeit wird simuliert?

Hier sollte nicht der Sommer mit seinen Sonnenhöchstständen zugrunde gelegt werden, sondern die ohnehin dunkle Winterzeit in der ein wesentlich flacherer Sonneneinfall herrscht.

#### **Abwägungsergebnis:**

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



**Erläuterung:**

Das Belichtungsgutachten / Die Belichtungsstudie umfasst in seiner Betrachtung die standardisierte Zeiten 17. Januar (gemäß DIN 5034-Teil 1), den 20. März (vergleichbar mit dem 20. bzw. 21. September) und den 20. Juni.

**Punkt 3. Nebenanlagen, Punkt 2.4 des Bebauungsplanentwurfs ALT624**

Im Punkt 2.4 steht: Nebenanlagen, sollen nur im Bereich von überbauten Grundstücksflächen zulässig sein! Im Bebauungsplanentwurf wird im zweiten Satz aber alles in den Freiflächen als zulässig erklärt, was man sich nur denken kann, z.B. Antennenanlagen, Elektroversorgungs- und Heizanlagen, usw.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Gemäß der textlichen Festsetzung 4. "Nebenanlagen" sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Satz 2 regelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 und Spielanlagen hiervon ausgenommen sind.

§ 14 Abs. 2 BauNVO

"Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet."

§ 14 Abs. 2 BauNVO bezieht sich u.a. auf Anlagen der Energie und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung, fernmeldetechnische Anlagen oder Anlagen für erneuerbare Energien, die wiederum lediglich als Ausnahme zugelassen werden können. Dies sind z.B. Trafos, Gebäude / Einrichtungen der Wasserversorgung, Gasdruckstationen, Schaltschränke o.ä.. Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsunternehmen zum Bebauungsplanentwurf wurde ein diesbezüglicher Bedarf für die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nicht geäußert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Antennenanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Bereich der nichtüberbauten Grundstücksfläche errichtet werden, da auf Grund der umgebenden Gebäude der Empfang oder die Sendeleistung sehr stark begrenzt wäre.

Die angeführten "Heizanlagen" als die der Versorgung des Baugebietes mit Wärme dienenden Nebenanlagen werden aller Voraussicht in den Gebäuden untergebracht, da die Grundstücke im Gebiet der Fernwärmesatzung liegen und ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

**Punkt 3.a.**

Kann man etwas ausschließen und gleich im Anschluss alles zulassen? Ausnahmen dürfen nicht einseitig im Interesse der Investoren zur Regel werden. Es geht eindeutig zu Lasten der Anwohner, wenn jede Regelung bis zum Exzess ausgeschöpft und überschritten wird, aber nirgends auch engere Grenzen gesetzt werden, die eine lebenswertere Umgebung schaffen können.

Dies lässt nur den Schluss zu, dass man mehr Rücksicht auf die noch nicht sichere zukünftige Investition nimmt, während die schon vorhandenen Eigentümer am Schmidtstedter Ufer, die ihre Investition zur positiven Entwicklung der Stadt in den vergangenen 20 Jahren bereits durchgeführt haben, nicht mehr schützenswert sind.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

In Anbetracht der Gesetze (u.a. Baugesetzbuch) und Verordnungen (z.B. Baunutzungsverordnung) entspricht es der Rechtssystematik, dass einzelne Bestandteile der Ermächtigungsgrundlagen durch entsprechende textliche Festsetzungen für zulässig, ausnahmsweise zulässig oder für nicht zulässig erklärt werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB mit bereits vorhandener Gebäudeplanung handelt, wurden die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Anlagen der Tier- bzw. Kleintierzucht o.ä.) ausgeschlossen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind per Verordnung (§ 14 Abs. 2 BauNVO) per se im Bebauungsplan ausschließlich als Ausnahme zulässig. Damit ergibt sich durch die Ausnahme ein Genehmigungsvorbehalt, der eine planerische Steuerungsmöglichkeit der jeweiligen Anlagen offenbart (z.B. Einflussmöglichkeit auf Lage, Größe etc.).

**Punkt 4. Tiefgaragenparkplätze**

Für den Abschnitt WA2 sollen nur die Gebäudeflächen in ihrem Baufenster mit einer Tiefgarage untersetzt werden. Daraus ergibt sich, dass nur ein Stellplatz pro WE geplant werden kann. Es ist sicher richtig, dass die anderen abgelöst werden können. Leider werden davon die PKW nicht beseitigt, welche dann zusätzlich auf der Straße im Umfeld nach einer Parkmöglichkeit suchen. Es werden ca. 30 Parkplätze der Hochhausparker durch die Baumaßnahme beseitigt. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass noch ca. 50 Stellplätze benötigt werden, um den Bedarf der berufstätigen Bewohner des Neubaus mit Zweitwagen annähernd zu decken.

4.a. Welche Maßnahmen werden ergriffen um diese Situation zu entschärfen?

4.b. Warum erfolgt keine flächendeckende Einordnung einer Tiefgarage, um den Bedarf der Berufstätigen zu decken?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die Punkt 4a. und 4b. wurden zusammengefasst.

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau im Bereich Neuerbe sowie einem Wohn- und Geschäftshaus an der Meyfartstraße.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker im Straßenraum eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadt, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich. Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu eine bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximalen Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfartstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die eine andere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Stellplätze ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

### **Punkt 5. Tiefgarage**

Laut Bebauungsplanentwurf soll die Tiefgarage 1,40 m über dem bestehenden Straßenniveau gebaut werden und dies bildet für den Baukörper den Nullpunkt. Die zwingend vorgeschriebene IV+S- und V- Geschossigkeit wird um 1,40 m weiter künstlich erhöht.

Im Innenbereich entstehen Böschungsbereiche, welche ein höheres Niveau haben als die Gärten am Schmidtstedter Ufer.

Durch das Aufbrechen der vorhandenen Oberflächenversiegelung wird das Regenwasser zwar versickern, aber in ca. 2 bis 3 Metern auf eine wasserundurchlässige, also wasserführende Schicht treffen.

Das Wasser wird sich in Richtung Flutgraben bewegen und die Keller der Gründerzeitbebauung werden massiv durchfeuchtet werden.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) und die Anzahl der Vollgeschosse fest. Der angeführte Nullpunkt des Baukörpers ist für die Festsetzung des Bebauungsplans zur Oberkante der Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene nicht relevant.

Da Aufschüttungen für z.B. Terrassen über ca. 1,0 m abstandsflächenrelevant sind, müssen diese Aufschüttungen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einhalten. Da der Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und kein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist, liegen keine entsprechenden detaillierten Gebäude- oder Freiflächenplanungen vor.

Ungeachtet dessen sind Entsiegelungsmaßnahmen in Anbetracht der vorgesehenen Aufwertung der Freiflächen durch eine Begrünung / Bepflanzung u.a. auch mit bodenständigem Großgrün im Bereich der Grundstücksgrenzen zu der Bebauung am Schmidtstedter Ufer vorgesehen.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich nicht nachgewiesen ist, wurde die entsprechende Regelung in der textlichen Festsetzung 7 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gestrichen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründlichen Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Auf den umliegenden Grundstücken oder auch auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Grünflächen bzw. unversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze auf dem Grundstück Meyfartstraße etc.) vorhanden, in denen das Regenwasser versickert.

Neben der Versickerung von Niederschlagswasser auf unversiegelten (Grün-)Flächen der neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine schadlose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ebenfalls in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

**Punkt 5.a.**

Warum wird die Oberflächenversiegelung aufgebrochen?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

In Ergänzung zu Punkt 5 ist festzustellen, dass sich vor dem Hochhaus der KoWo Grün- bzw. Rasenflächen befinden. Des weiteren sind nicht alle Flächen im Bereich der Bestandsgebäude des ehemaligen Chemiehändlers Neuerbe versiegelt. Hier hat sich auf großen Teilen im Laufe der Jahre Ruderalgrün gebildet. Weiterhin wurde im Bereich Meyfahrtstraße durch den ehemaligen Eigentümer (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BIMA) das Gebäude abgebrochen und die überwiegenden Flächen bestehen aus Schotter und werden als offene Stellplätze genutzt. In Anbetracht dessen erfolgt auf den nicht versiegelten Bestandsflächen bereits eine Regenwasserversickerung.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von begrünten Quartiersfreiflächen. In diesem Zusammenhang müssen die bislang noch versiegelten Flächen bzw. die mit Ruinen bestandenen Flächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Bebauung Schmidtstedter Ufer entsiegelt werden. Zur Aufwertung des Quartiers soll zudem bodenschlüssiges Großgrün gepflanzt werden.

**Punkt 5.b.**

Warum wird die Tiefgarage nicht komplett in die Erde gebaut?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 5. "Stellplätze und Garagen" fest, dass oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig sind. Im Umkehrschluss ergibt sich dadurch die Notwendigkeit einer Tiefgarage.

Durch die Thüringer Bauordnung § 92 "Übergangsbestimmungen" ist der Begriff des Vollgeschosses bestimmt. Die Lage und Ausformung der Tiefgarage bzw. des Tief- oder Untergeschosses muss der Definition des § 92 ThürBO entsprechen. Vollgeschosse sind demnach Geschossen, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Sofern die Werte unterschritten werden, handelt es sich nicht um ein oberirdisches Vollgeschoss.

**Punkt 5.c.**

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Durchfeuchtung der Keller am Schmidtstedter Ufer zu verhindern?

**Abwägungsergebnis:**

**Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.**

**Erläuterung:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Die schadlose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ist in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

**Punkt 6. Nullpunktfestlegung**

In den vorliegenden Detailzeichnungen zum Bauvorhaben, wurde der 0,00 Punkt auf die Oberfläche Fußboden Erdgeschoss gelegt. Dieser liegt dann 1,40 Meter über dem als Ausgangspunkt vorzusehenden Höhenpunkt im Straßenbereich. (194,64 NHN) Geht man von diesem Punkt im Straßenbereich aus, dann sind die Gebäude im Bereich Neuerbestraße nicht 14,50 m hoch, sondern 15,90 m. Die Höhe der Traufe der Schule nicht 14,69 m, sondern 16,13 m hoch. Die Höhe der Riegel nicht 11,30 m, sondern 13,10 m.

6.a. Welche Gründe liegen vor, den Ausgangspunkt für die Höhenfestlegungen ins Gebäude zu legen und damit falsche Höhenverhältnisse herzustellen?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Zusammenfassung der Punkte 6. und 6a.

Falsche Höhenverhältnisse werden durch den Bebauungsplan bzw. die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche als Bezugsebene definiert und die Höhenfestsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2 - Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden Gebäude setzt der Bebauungsplan nicht fest.

**Punkt 6.b.**

Wurde dies im Zuge der Genehmigung nicht bemerkt?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Es ist unzutreffend, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor oder zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 eine Genehmigung erteilt worden ist.

Erst nach der sogenannten Planreife oder Wirksamkeit des Bebauungsplanes besteht die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der getroffenen Festsetzungen. Das ist frühestens nach der Abwägungsentscheidung des Stadtrates über alle eingegangenen Stellungnahmen und somit auch über die Abwägung der vorliegenden Stellungnahme möglich.

**Punkt 6.c.**

Versucht man durch Verschleiern des wahren Ausmaßes der Bebauung die Ausnutzung des vorhandenen Rahmens zu überschreiten, um den Wert der neuen Immobilie noch weiter zu steigern auf Kosten des übrigen Quartiers?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen als Höchstmaß über der Bezugsebene und der Anzahl der Geschosse fügt sich in den Rahmen der umliegenden Bebauung ein. Der Umgebungsrahmen wird eingehalten.

Falsche Höhenverhältnisse bzw. falsche Angaben zu dem maximalen Maß der Gebäudehöhen werden durch den Bebauungsplan bzw. die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan (textliche Festsetzung 2. "Maß der baulichen Nutzung") sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich.

Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche als Bezugsebene definiert und die Höhenfestsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2 - Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden setzt der Bebauungsplan nicht fest.

---

Anlagen: Listen der Anwohner vom Schmidtstedter Ufer 17 bis 23, für den Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf ALT 624 der Stadt Erfurt.

Diese Anlage wurde der Stellungnahme der Evangelischen Kaufmannsgemeinde nicht mit beigefügt.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 3</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |            |
| <b>von</b>                                 |   |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 10.04.2014  |            |

**Punkt 1a.**

Widerspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 624 "Neuerbe / Meyfartstraße"

Die Stellungnahmeverfasserin ist Eigentümerin des Hauses Schmidtstedter Ufer XX, 99XXX Erfurt und verfügt im Haus über eine Nebenwohnung. Ein Familienmitglied hat eine Wohnung im Haus.

Die Stellungnahmeverfasserin zeigt sich erfreut, dass im B-Plangebiet endlich etwas passiert. Nachdem man jahrzehntelang auf eine immer mehr zerfallende Ruine schauen musste und zu befürchten war, dass Teile davon auf unser Grundstück fallen und womöglich spielende Kinder gefährdet sind. Auch wird sehr begrüßt, dass auf dem Gelände des ehemaligen Chemielagers eine Wohnbebauung angedacht ist.

Nach Einsicht des B-Planes und weiterer Unterlagen zeigt sich die Stellungnahmeverfasserin allerdings völlig schockiert und fühlt sich vor den Kopf gestoßen. Mit den sich ihr darstellenden geplanten Gebäuden wird das Revier völlig verbaut und verdichtet.

Einer Quartier-Bebauung wie in Erfurt sonst üblich mit Berücksichtigung der Licht-/ Sonnenverhältnisse spricht deren Berücksichtigung bei der Zulassung von Bebauungshöhen wäre sicher akzeptabel. Da aber in diesem Fall im Süden der vorhandenen Gründerzeitbebauung gebaut werden soll, hat die Stellungnahmeverfasserin doch einige Bedenken entgegenzusetzen.

**Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

**Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die Landeshauptstadt Erfurt ist als dynamische wachsende Kommune mit einer Nachfrage nach Geschosswohnungsbau konfrontiert, der sie im Interesse Ihrer Bürger gerecht werden muss. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Ungeachtet dieser wichtigen nachvollziehbaren Allgemeinwohlbelange, die für das Vorhaben sprechen, haben die Planungsbetroffenen ein Recht darauf, dass sich die Stadt mit deren Belangen ernsthaft auseinandersetzt, d. h. diese ermittelt, wichtet und gegenüber den verfolgten öffentlichen Belangen gerecht abwägt. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Bestandsbebauung liegt in gleicher Weise im Interesse der Stadt.



Im Ergebnis einer Bebauung ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn. In Ihrem Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Die Bebauung wird einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen. Auf der anderen Seite wird die freie Sicht zweifellos eingeschränkt und eine neue Bebauung wird den Charakter des Quartiers mitprägen.

Im Rahmen der bisherigen Planung hat sich die Stadt mit diesen sich aufdrängenden Aspekten bereits befasst. Der Bebauungsplan stellt aus Sicht der Stadt sicher, dass im Zuge der Bebauung keine unzumutbaren oder unangemessenen Veränderungen für die Nachbarschaft entstehen und die Interessenlage der Nachbarn berücksichtigt ist.

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und Schließung der Blockränder bedeutet auch eine Bebauung entlang der Meyfartstraße, die im Süden das Quartier begrenzt. Die hier vorgesehene Geschossigkeit und Gebäudehöhe orientiert sich an dem umliegenden städtebaulichen Umfeld mit überwiegend 4 bzw. teilweise 5 Vollgeschossen.

### **Punkt 1b. Licht- und Schattenverhältnisse**

Schon in den 1970er Jahren als die drei Punkthochhäuser gebaut wurden haben sich die Lichtverhältnisse auf der Hofseite der Häuser und in den Gärten massiv verschlechtert. Schon damals war man als Anwohner und Eigentümer machtlos gegen solche Willkür. Zuvor bestand die Bebauung aus 2- bis max. 3-geschossiger Wohnbebauung im Bereich Neuerbe und im Quartierinneren aus ebenerdiger Bebauung zwecks Lager- und Handwerksnutzung (siehe Anlage 1, Bilder der ehemaligen Bebauung). Heute gedeihen in unseren Höfen fast ausschließlich Schattengewächse, da die Sonne nur für wenige Stunden im Hochsommer den Hof erreicht. Etwa bis Mittag werfen die Häuser vom Schmidtstedter Ufer Schatten in die Höfe/Gärten und ab dem frühen Nachmittag bereits die Hochhäuser, je nach Jahreszeit. Nun soll in nächster Nähe eine 4- bis 5-geschossige Bebauung erfolgen.

Im Anhang (Anlage 2) wurden zum besseren Verständnis den Schattenverlauf im Jahreskreis dokumentiert.

Laut B-Plan werden attraktive, durchgrünte Freiflächen angestrebt, die das Wohnumfeld aufwerten sollen. Dies wird in der Praxis nicht möglich sein, da durch die geplanten Gebäuderiegel im Quartier- Innenbereich noch zusätzlich für dauerhaften Schatten gesorgt wird. Die Flächen zwischen den einzelnen Riegeln werden dunklen Hinterhofcharakter tragen, wo kaum etwas Grünes eine Chance hat, und von gehobener Wohnqualität weit entfernt sein. Die Wohnungen in diesen Riegeln werden kaum mit Sonnenlicht versorgt (siehe Anlage 1).

Warum wird in der Planung eine weitere hohe Verdichtung der Wohnflächen angestrebt? Diese ist durch die im Umfeld existierenden Hochhäuser schon extrem hoch. Gerade weil das Quartier nicht im Kernbereich der Stadt Erfurt liegt, sollte doch die Möglichkeit einer Entzerrung der Wohndichte genutzt werden. Bei einer solch dichten Hinterhofbebauung kann doch nicht ernsthaft von gehobener Wohnbebauung die Rede sein. Es drängt sich der Gedanke auf, dass hier eine Maximierung der wirtschaftlichen Ausbeute, der bestehenden Baufläche für einen Investor bestmöglich unterstützt werden soll. Weshalb wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben?

Eine sinnvolle und für alle Anwohner erträgliche Bebauung wäre eine maximal 3-4-geschossige Wohnbebauung ohne die Riegel im Innenbereich.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die Landeshauptstadt Erfurt ist als dynamische wachsende Kommune mit einer Nachfrage nach Geschosswohnungsbau konfrontiert, der sie im Interesse Ihrer Bürger gerecht werden muss. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer Bebauung ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die Bebauung wird einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was im Interesse der Wohnruhe sich positiv auswirkt.

Auf der anderen Seite wird die freie Sicht in den Obergeschossen zweifellos eingeschränkt und eine neue Bebauung wird den Charakter des Quartiers mitprägen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans ALT624 wurden die durch die Öffentlichkeit formulierten Belange in das Planverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

In der Konsequenz wurden diese Stellungnahmen insoweit berücksichtigt, da eine Korrektur an der Baustruktur im Bebauungsplan ALT624 vorgenommen wurde, die

- eine Einkürzung der kammartigen Bebauung am Nordriegel um 3 m sowie
- eine Höhenabstaffelung der beiden innenliegenden Gebäuderiegel zu den Grundstücken Schmidtstedter Ufer und des Baukörpers an der Meyfartstraße vorsieht.

Dadurch ergeben sich weit größere Abstände der Neubebauung zu den Grundstücksgrenze, als die Thüringer Bauordnung über den § 6 ThürBO dies vorschreibt. Diese vergrößerten Abstände wurden in der Belichtungsstudie als Anlage Begründung berücksichtigt.

Eine Bebauung von straßenabgewandten Grundstücksbereichen durch Seitenflügel oder rückwärtige grenzständige Gebäude ist für die Gründerzeit typisch. Entsprechende Baustrukturen mit z.B. Seitenflügeln sind u.a. südlich der Meyfartstraße vorhanden.

Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das spätere Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile festzustellen:

- Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen ( siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargelegt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen **Abstandsflächen eingehalten** werden.
- Durch das VGH Baden-Württemberg, 08.11.2007, Az: 3 S 1923/07 wurde festgestellt, dass der Grad einer "**rücksichtslosen**" Betroffenheit des Nachbarn sich nicht nur nach der Intensität der Beeinträchtigungen, sondern auch nach der Bewertung der rechtlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit von Bauherr und Nachbar im Einzelfall bestimmt. Dabei können sich unterschiedliche Anforderungen an den Drittschutz ergeben, je nachdem ob es sich um ein allgemein zulässiges, ein befreiungsbedürftiges oder gar um ein erkennbar objektiv rechtswidriges Vorhaben handelt. Der Grundsatz, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächentiefen auch den Inhalt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots konkretisieren, gelte nur für die vom Schutzbereich der §6 LBO erfassten Belange und damit nicht für den an planungsrechtliche Kriterien.

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes (Gründerzeit, Wohnhochhäuser ...) kann von einer optisch erdrückende Wirkung der Vorhaben - insbesondere der Innenriegel und des nördlichen "Kopfriegels" - die gemäß Bebauungsplan ALT624 möglich wären, nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der geringen Breite der Riegelbebauung.

Bezüglich der Bewertung der vorhandenen Belichtungsverhältnisse muss auch auf die bestehende bauliche Situation abgestellt werden, die zum Einen von der "Bestandsbebauung" des ehemaligen Chemiehändels entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie zum Anderen durch den Schattenwurf der drei 17-geschossigen Wohnhochhäuser maßgeblich geprägt wird.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden sind, die eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ermöglichen, ist eine ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden selbst im Bereich der Kamm- bzw. Riegelstruktur eingehalten. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich.

Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung ist im Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war und ist hier nicht der Fall. Zur Versachlichung der Diskussion wurde eine Belichtungsstudie (Bestand / Planung) in verschiedenen Jahreszeitlichen Situationen der Begründung des Bebauungsplans ALT624 beigefügt.

## **Punkt 2. Parkplatzsituation**

Die Parkplatzsituation im Umfeld des Bebauungsplangebietes ist schon heute sehr prekär. Wer erst abends von der Arbeit kommt muss eine lange Parkplatzsuche in Kauf nehmen und einen langen Weg vom endlich gefundenen Parkplatz nach Hause. In der Neuerbe, in dem Bereich wo der neue Wohnblock entstehen soll, parken zur Zeit jeden Tag ca. 26 PKW. (Durchschnittswert, gezählt vom 07.04.2014 bis 11.04.2014 jeweils 19.00 Uhr). Nach dem B-Plan werden diese Parkplätze bis auf wenige ersatzlos abgeschafft. In der geplanten Tiefgarage ist für jede neu geschaffene Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen. Sollte es sich bei den geplanten Wohneinheiten ausschließlich um Single-Wohnungen handeln ist damit zu rechnen, dass die geplante Stellplatzanzahl ausreicht. Sollten aber ebenso Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte geplant sein, kann man nicht damit rechnen, dass jeder dieser Haushalte nur einen PKW besitzen wird.

Fazit: Die Parkplatzsituation wird ausufern.

Bei einer Wohnbebauung wie unter 1. vorgeschlagen, ohne die Riegel im Innenbereich, aber mit der derzeit vorgesehenen Stellplatzanzahl könnte wesentlich zur Entlastung des schon jetzt schwierigen Zustandes beitragen. Und wäre auch eine Einnahmequelle für den Investor.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau sowie einem Wohn- und Geschäftshaus.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadtnähe, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich. Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu eine bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximalen Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfartstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die eine andere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Stellplätze ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

### **Punkt 3. Tiefgarage**

Warum ist in der Planung vorgesehen, dass die Tiefgarage etwa 1,40 m über dem Straßenniveau herausragt? Da das Straßenniveau den Nullpunkt für den Baukörper bilden sollte, wird die angestrebte 4- bzw. 5-Geschossigkeit um dies 1,40 m noch zusätzlich erhöht! Warum das? Das vorhandene alte Chemielager besteht, soweit mir bekannt ist, aus mindestens 2 vollen, unterirdischen Etagen. Warum wird diese schon vorhandene Tiefe nicht genutzt? In den Detailzeichnungen zum Bebauungsplan wurde der Nullpunkt auf die Oberkante Fußboden Erdgeschoss festgelegt. Somit sind die Gebäudeteile im Bereich Neuerbe, ausgehend vom Straßenniveau = Nullpunkt nicht 14,50 m hoch sondern 15,90 m und die Riegel nicht 11,30 m son-

dem 13,10 m. Dies ist schon ein gravierender Unterschied! Man könnte denken, der nicht fachkundige Leser des B- Planes soll in die Irre geführt werden.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Im Bebauungsplan wird ein Null-Punkt oder eine die Oberkante Fußboden nicht festgesetzt bzw. vorgesehen. Eine Festsetzung zur zwingenden Erhöhung der straßenbegleitenden Bebauung um 1,40 m durch die Tiefgarage ist im Bebauungsplan nicht enthalten.

Der Hinweis auf die "Detailzeichnung" bezieht sich möglicherweise auf eine Studie zur Gebäudeplanung als Anlage des schalltechnischen Gutachtens, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, da der Bebauungsplan kein vorhabenbezogener Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB sondern ein "Angebotsbebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist. Die Studie zur Studie zur Gebäudeplanung diente für die Schall- und Lichtimmissionsberechnung.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ALT624 sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche definiert und die Höhenkoten der Oberkanten baulicher Anlagen.

Zweifel an der Eindeutigkeit der Festsetzung bestehen daher keine.

**Punkt 4. zu den Planungszielen**

Die aufgelisteten Planungsziele stellen sich für den Laien so dar, als solle hauptsächlich für die Vorhaben eines Investors die entsprechende planungsrechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten geschaffen werden.

- Das Planungsziel „Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen ..... " kann durch die geplante Bebauung nicht erreicht werden (siehe Pkt. 2. Parkplatzsituation).
- Das Ziel: "Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren .... " wird durch die Riegelbebauung völlig verfehlt (siehe Pkt. 1, Licht- und Schattenverhältnisse).

Ich bitte um Stellungnahme zu den einzelnen angesprochenen Punkten und Überdenken und Änderung des Bebauungsplanes, auf ein für alle Anwohner erträgliches Maß.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das gründerzeitliche bzw. städtebauliche Umfeld ein.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums wird u.a. durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, die Beseitigung der Bauruinen, die Fassung des Straßenraums durch eine straßenbegleitende Bebauung die Herstellung von Verkehrsflächen (Gehweg, Parkierungsflächen



mit dazwischen gelagertem Großgrün ...) vorgenommen. Weitere Erläuterungen siehe Punkt 2 Parkplatzsituation.

Die Schaffung attraktiv durchgrünter Innhofbereiche wird dadurch gewährleistet, dass die Tiefgaragen nicht vollflächig die Grundstücke unterbauen und damit die Möglichkeit für bodenschlüssiges Großgrün ermöglicht wird. Durch die "grüne" Kammstruktur wird eine Vernetzung der einzelnen privaten Freiflächen der Grundstücke am Schmidtstedter Ufer sowie der Neubebauung am Neuerbe und der Meyfahrtstraße ermöglicht. Die kammartige Innenhofbebauung reicht nicht bis an die Grundstücksgrenze (im Gegensatz zu den grenzständigen brachgefallenen Bestandsgebäuden bzw. Gebäuderuinen). In Anbetracht der Einhaltung der Abstandsflächen durch die neu geplanten Gebäude können daher die attraktiven durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren realisiert werden.

Aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich. Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung ist im Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war hier nicht der Fall.

Ungeachtet dessen liegt zur Versachlichung der Diskussion dem Bebauungsplan eine qualifizierte Belichtungsstudie bei, die anhand der maßgeblichen Kalendertagen eine über den Tag nachvollziehbare Belichtung bzw. Verschattung der Grundstücke darstellt.

### **Punkt 5 Belichtungsstudie als Anlage zur Stellungnahme**

Die Zeichnungen wurden mit einem üblichen Zeichenprogramm, nach den im B-Plan ersichtlichen Maßen und in entsprechender Koordinatenausrichtung / Himmelsausrichtung, von einer in der Masterarbeit befindlichen Architekturstudentin angefertigt.

Mit diesem Zeichenprogramm kann man den Schattenverlauf für jeden beliebigen Tag, Uhrzeit und Monat simulieren.

Als Auswahl habe ich jeweils den Verlauf über ein Jahr, zum Zeitpunkt des Sonnenhöchststandes um 12.00 Mittags einmal mit der Riegel-Bebauung und einmal ohne die Riegel-Bebauung ausgedruckt.

Sowie den Verlauf über ein Jahr, um 16.00 Uhr, einem Zeitpunkt wo ein berufstätiger Mensch frühestens nach Hause kommt und eventuell noch etwas Sonne sehen könnte, einmal mit den Riegeln und einmal ohne die Riegel ausgedruckt. Dies zur Veranschaulichung und zum besseren Verständnis unserer Einwände bezüglich der Lichtverhältnisse.

Das Haus der Stellungnahmeverfasserin, Schmidtstedter Ufer XX, ist in den Zeichnungen gelb dargestellt. Die Stellungnahmeverfasserin gibt an, dass es nicht nur um die Hausbewohner sondern um die gesamte Bebauung alt und neu geht!

### **Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich.

In Anbetracht der Abstände ist auch nicht von einer erdrückenden Wirkung der Neubebauung auszugehen. Wie zu Punkt 4 angeführt, liegt dem Bebauungsplan eine qualifizierte Belichtungsstudie mit standardisierten Werten unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung (u.a. Hochhäuser) bei, die anhand der maßgeblichen Kalendertagen und Uhrzeiten eine über den Tag nachvollziehbare Belichtung bzw. Verschattung der Grundstücke darstellt.



|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 4</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |            |
| <b>von</b>                                 |   |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 16.04.2014  |            |

Widerspruch zu dem Bebauungsplan ALT 624 "Neuerbe/Meyfartstraße".

### **Punkt 1.**

1)

Die ehemals angedachte Quartierbebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer / Meyfartstraße/ Neuerbe, mit einem Innenbereich, der als Ruhezone und großzügig begrünter Fläche vorgesehen war, welche typischerweise in Erfurt üblich ist, wird nun durch die nachträgliche Einordnung von Gebäuderiegeln völlig zerrissen. Die Fläche der Straße Neuerbe liegt außerhalb des Kernbereiches der Stadt, in dem eine höchstmögliche Verdichtung zulässig ist! Die angrenzenden Hochhäuser bringen schon eine hohe Verdichtung, die entsprechende Bausünden vergangener Perioden darstellen. Dies als Argument für eine erhöhte Verdichtung im nun zu bebauenden Bereichs des Quartiers zu nutzen geht in die falsche Richtung. Hier muss die Möglichkeit genutzt werden, die hohe Verdichtung im Quartier zu entzerren auch in Anbetracht, der massiv mit Hochhäusern bebauten Umgebung, die den gesamten Bereich bezüglich Parkplätzen, Durchgangsverkehr etc. negativ beeinflussen.

Welche Gründe gibt es, entgegen der üblichen Quartierbebauung in Erfurt, solche massiven, völlig unverhältnismäßigen Gebäuderiegel zuzulassen und damit große Nachteile für die bestehende denkmalgeschützte Gründerzeitbebauung wissentlich in Kauf zu nehmen?

Warum werden die Interessen der Besitzer und Anwohner, auf eine gemeinsame verträgliche Bebauung, am Schmidtstedter Ufer völlig ignoriert?

Die Schaffung von langfristig hochwertigem und attraktivem Wohnraum hängt sicher auch mit ausreichenden Licht- und Luftverhältnissen zusammen.

Die angedachten stark verdichtenden Gebäuderiegel sind in keinem der für Erfurt typischen Wohnquartiere zu finden.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich der erweiterten Altstadt, dem Kernbereich der Stadt Erfurt. Im baulichen Umfeld sind verschiedenartige Baustrukturen (dreigeschossige Reihenhäuser aus der Vorgründerzeit - Bereich im Neuerbe, südlich der Meyfartstraße), viergeschossige Gründerzeitgebäude mit tw. verdichteten Innenhofstrukturen aus der Zeit nach Umverlegung der Wilden Gera und Bau des Flutgrabens und mehrgeschossige Gebäude der

siebziger Jahre (Punkthochhäuser und "Wohnscheiben") sowie fünfgeschossige Lückenbebauungen aus den 90er Jahren vorhanden.

Eine ausschließlich "straßenbegleitende" Baustruktur ist in dem in Rede stehenden Bereich der erweiterten Altstadt nicht anzutreffen, vielmehr ist die gründerzeitliche Bebauung durch verschiedenartige Hofstrukturen und Hinterhäuser bzw. Seitenflügel geprägt.

In Folge der Flächenabriss der siebziger Jahre soll mit der gewählten Baustruktur als straßenbegleitende Bebauung im Bereich Meyfartstraße und Neuerbe der Straßen- bzw. Stadtraum wieder eine räumliche Fassung erhalten. Gleichfalls stellt der fünfgeschossige Kopfriedel im Norden des Gebietes eine räumliche Begrenzung zu den Punkthochhäusern dar. Die Innenhöfe werden durch niedrigere Innenhofbebauungen in Anlehnung an die gründerzeitlichen Seitenflügel gegliedert.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an den gegenüberliegenden viergeschossigen Gründerzeitgebäuden, die neben einem Hochparterre mittlerweile alle über ausgebauten Dachgeschosse verfügen sowie der fünfgeschossigen Bebauung aus den 1990er Jahren (z.B. Schmidtstedter Ufer 17a).

Die Bedenken gegenüber einer fünfgeschossigen Bebauung sind grundsätzlich nachvollziehbar. Aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich. Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung würde in einem Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich werden. Dies war hier nicht der Fall.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden auch die zuständigen Denkmalbehörden einbezogen, die keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren geäußert haben.

## **Punkt 2.**

2)

Durch die Schließung der Baulücke mittels der vorgetragenen Riegelbebauung in der Meyfartstraße in südlicher Ausrichtung (N+S) sowie entlang der Neuerbe in westlicher Richtung, wird der Innenbereich komplett verschattet.

Der Sonneneinfall beginnt erst im Bereich des 1. Riegels. Dieser verhindert seinerseits die Besonnung der weiteren Innenflächen. Das gesamte Schmidtstedter Ufer ist in den unteren Geschossen von der Besonnung ausgeschlossen. Die Lebens- und Wohnqualität ist folglich in den Wintermonaten durch einen flachen Sonneneinfall im höchsten Maße gesundheitsgefährdend und eingeschränkt.

Die Gärten der Gründerzeitbebauung werden dann ebenfalls mind. 1,40 m unterhalb der vorgesehenen Grünflächen liegen.

Wenn es zusätzlich zu großflächigen unkoordinierten Versickerungen des Regenwassers kommt, wird sich dieses konzentriert in Richtung Flutgraben, auf der in ca. 3 Meter tiefen

wasserundurchlässigen Lehmschicht, angetrieben durch das Gefälle, in die Keller am Schmidtstedter Ufer, als Feuchtigkeit breit machen.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Die im Bebauungsplan ALT624 vorgesehene Baustruktur orientiert sich an dem gründerzeitlich geprägten Umfeld, insbesondere auch den Flächen südlich der Meyfartstraße, die geprägt sind durch gewerbliche Hinterhofnutzungen, Seitenflügel und Hintergebäude.

Im Zuge der Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Missstandes, der Beseitigung der Bauruinen und im Sinne der Blockrandschließung und Fassung der Raumstruktur ist eine dem Umfeld angepasste Baustruktur vorgesehen. In Anbetracht dessen, dass somit eine Bebauung im Bereich der Meyfartstraße im Süden sowie des Neuerbe im Westen erfolgen soll, ist es offensichtlich, dass sich hierbei Veränderungen bei den Belichtungsverhältnissen an den angrenzenden Gebäuden am Schmidtstedter Ufer ergeben.

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen auch bei der Kammbebauung (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen keine Anhebung des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches bzw. innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen vor. Die Geländeerhöhung um 1,40 m beruht auf einer architektonischen Studie als Anlage zum Schalltechnischen- und Lichtimmissionsschutzgutachten.

### **Punkt 3.**

3)

Nullpunktfestlegung: In den vorliegenden Detailzeichnungen zum Bauvorhaben, wurde der 0,00 Punkt auf die Oberfläche Fußboden Erdgeschoss gelegt. Dieser liegt dann 1,40 Meter über dem als Ausgangspunkt vorzusehenden Höhenpunkt im Straßenbereich (194,64 NHN). Geht man von diesem Punkt im Straßenbereich aus, dann sind die Gebäude im Bereich Neuerbestraße nicht 14,50 m hoch, sondern 15,90 m. Die Höhe der Traufe der Schule nicht 14,69 m, sondern 16,13 m hoch. Die Höhe der Riegel nicht 11,30 m, sondern 13,10 m.

Welche Gründe liegen vor, den Ausgangspunkt für die Höhenfestlegungen in Gebäude zu legen und damit offensichtlich falsche Höhenverhältnisse herzustellen?

Insbesondere wird durch den Gebäuderiegel IV die notwendige Abstandsfläche zu dem Gebäude Schmidtstedter Ufer 20 nicht eingehalten. Der geplante Abstand des Gebäuderiegels IV mit einer Höhe von ca. 14,50 m beträgt nur ca. 6m zur Grundstücksgrenze. Dies ist nicht zulässig und nicht hinnehmbar.

Die Forderung wäre hier zumindest eine Beschränkung auf eine viergeschossige Bauweise, straßenbegleitend, mit einzelnen, punktuell eingeordneten Staffelgeschossen und insbesondere keine zusätzlichen Gebäuderiegel im Innenbereich!

**Abwägungsergebnis:  
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Die Gebäudehöhen an den gegenüberliegenden viergeschossigen Gründerzeitgebäuden, die neben einem Hochparterre mittlerweile alle über ausgebauten Dachgeschosse verfügen sowie an der fünfgeschossigen Bebauung aus den 1990er Jahren (z.B. Schmidtstedter Ufer 17a).

Die Planung entspricht den bisherigen Stadtratsbeschlüssen. So wurde u.a. im Rahmen des Stadtratsbeschlusses 2446/12 unter Beschlusspunkt 02 vom Stadtrat beschlossen:

"Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
- Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe
- Schließung der Baulücke an der Meyfahrtstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht
- **Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfahrtstraße**  
..."

Die spätere Gebäudeplanung hat sich an die entsprechenden Regelungen des § 6 "Abstandsflächen, Abstände" der Thüringer Bauordnung zu halten. Da im rückwärtigen Bereich keine Baulinie festgesetzt wurde, an die zwingend zu bauen ist, gelten die entsprechenden Abstandsregelungen des § 6 ThürBO. Gemäß § 6 Abs. 5 ThürBO wäre als Maß der Abstandsfläche  $0,4 H$  (Wandhöhe von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberem Abschluss der Außenwand - Definition siehe § 6 Abs. 4 ThürBO) anzusetzen. Damit würde die notwendige Abstandsfläche eingehalten.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans ALT624 wurden die durch die Öffentlichkeit formulierten Belange in das Planverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

In der Konsequenz wurden diese Stellungnahmen insoweit berücksichtigt, da eine Korrektur an der Baustruktur im Bebauungsplan ALT624 vorgenommen wurde, die

- eine Einkürzung der kammartigen Bebauung am Nordriegel gegenüber den Flurstücken 140 und 141 um 3 m sowie
- eine Höhenabstaffelung der beiden innen liegenden Gebäuderiegel zu den Grundstücken Schmidtstedter Ufer und des Baukörpers an der Meyfahrtstraße vorsieht.

Dadurch ergeben sich weit größere Abstände der Neubebauung zu den Grundstücksgrenzen, als die Thüringer Bauordnung über den § 6 ThürBO dies vorschreibt. Diese vergrößerten Abstände wurden in der Belichtungsstudie als Anlage Begründung berücksichtigt.

Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt wer-

den und durch das spätere Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile festzustellen:

- Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen ( siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen **Abstandsflächen eingehalten** werden.
- Durch das VGH Baden-Württemberg, 08.11.2007, Az: 3 S 1923/07 wurde festgestellt, dass der Grad einer "**rücksichtslosen**" Betroffenheit des Nachbarn sich nicht nur nach der Intensität der Beeinträchtigungen, sondern auch nach der Bewertung der rechtlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit von Bauherr und Nachbar im Einzelfall bestimmt. Dabei können sich unterschiedliche Anforderungen an den Drittschutz ergeben, je nachdem ob es sich um ein allgemein zulässiges, ein befreiungsbedürftiges oder gar um ein erkennbar objektiv rechtswidriges Vorhaben handelt. Der Grundsatz, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenen Abstandsflächentiefen auch den Inhalt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots konkretisieren, gelte nur für die vom Schutzbereich der §6 LBO erfassten Belange und damit nicht für den an planungsrechtliche Kriterien.

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes (Gründerzeit, Wohnhochhäuser ...) kann von einer optisch erdrückende Wirkung der Vorhaben - insbesondere der Innenriegel und des nördlichen "Kopfriegels" - die gemäß Bebauungsplan ALT624 möglich wären, nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der geringen Breite der Riegelbebauung.

#### **Punkt 4.**

4)

Zusätzlich nicht hinnehmbar sind Bebauungsvorgaben, die von Höhenkoordinaten der am höchsten gelegenen Dächer am Schmidtstedter Ufer sowie an der Neuerbe selbst (dort liegen-

de Grundschule) gezogen wurden und andererseits GFZ (Geschossflächenzahlen) und GRZ (Grundflächenzahlen) zum Ansatz gebracht werden, die zu einem Verdichtungscharakter führen, der unerträglich ist und damit versucht wird zu rechtfertigen, dass bei umliegender Bebauung eine ähnliche Verdichtung vorliegen würde.

Der Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr durchgehend eine fünfgeschossige Bebauung und bei den Riegeln gar eine nunmehr viergeschossige Bebauung vor. Dies unter Heranführung von 14 m bzw. 17,3 m hohen "Türmen" an die Grundstücksgrenzen der Anwohnergrundstücke auf teilweise weniger als 6 m!

Geht man von einer Auslastung des Baufensters (1t. B-Planzeichnung) im Bereich Meyfartstraße aus, dann ist mit der zwingend vorgeschriebenen IV+S- Geschossigkeit von einer massiven Überschreitung der GFZ von 2,7 im WA 2 auszugehen.

Bei Ausnutzung des Baufensters, lt. Zeichnung, ergibt sich eine Wohnfläche von 2.300 qm. Die vorgegebene GFZ von 2,7 würde max. ca. 1.800 qm zulassen. Dies entspricht dann allenfalls einer III- Geschossigkeit!

Die Überschreitung liegt bei ca. 500 qm Wohnfläche. Im Bebauungsplanentwurf ALT624 wurde unter Beschlusspunkt 03 für die Meyfartstraße eine max. IV- Geschossigkeit durch den Stadtrat beschlossen.

Laut Planentwurfszeichnung wird IV+S durch die Verwaltung zwingend vorgeschrieben. Weshalb werden die Geschosse zwingend vorgeschrieben, wenn ersichtlich ist, das die GRZ von 2,7 im Bereich WA 2, welche ebenfalls festgeschrieben ist, massiv überschritten wird?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Geschossigkeit stellt grundsätzlich eine wichtige städtebauliche Zielstellung bezüglich der Fassung von Baufluchten, insbesondere was die Gebäudehöhe und der Nutzungsebenen, dar. Da es z.B. beim Wohnungsbau eine "Regelgeschosshöhe" von ca. 2,85 m gibt, wird in Verbindung der (zwingend einzuhaltenden) Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) sichergestellt, dass das erwünschte bzw. festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten, bzw. nicht überschritten wird.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden Änderungen bezüglich der Festsetzung der Bereiche mit einer zwingenden Geschossigkeit vorgenommen. Entlang der Straße Neuerbe sind nun neben Bereichen mit einer zwingenden Fünfgeschossigkeit auch Bereiche mit einer Festsetzung von vier Vollgeschossen als Mindestmaß und 5 Vollgeschossen als Höchstmaß dargestellt. Im Bereich Meyfartstraße bzw. im WA2 wurde die Anzahl der zwingenden Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf zwingend vier Vollgeschosse bzw. vier Vollgeschosse als Mindestmaß und 5 Vollgeschosse als Höchstmaß geändert.

Im rückwärtigen Bereich, mit Ausnahme des Nordriegels der Kammbebauung, wurde die Festsetzung von zwingend vier Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß reduziert. Der Bereich der zukünftigen Bebauung, der den Flurstücken 139 und 138 bzw. 136 am nächsten liegt, wurde auf einer Länge von 4,0 m auf



zwingend drei Vollgeschosse reduziert. Der Nordriegel wurde auf einer Länge von 3,0 m zu den Flurstücken 141 und 140 eingekürzt.

Um mögliche Fehldeutungen auszuschließen muss klargestellt werden, dass im Gegensatz zur Angabe der Geschosse der Kreis um die Zahl der **GFZ** nicht bedeutet, dass diese eine zwingend einzuhaltende Zahl darstellt. Hier handelt es sich lediglich um eine Obergrenze bzw. ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

Gemäß Stadtratsbeschlusses 2446/12 wurde unter Beschlusspunkt 02 vom Stadtrat beschlossen:

"Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
  - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
  - Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
  - **Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe**
  - Schließung der Baulücke an der Meyfartstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht
  - **Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfartstraße**
- ..."

Der Bebauungsplan ALT624 entspricht damit den Planungszielen, die durch den Stadtrat beschlossen wurden.

## Punkt 5.

5)

Gemäß Schallimmissionsprognose LG 106/2013 von Frank&Apfel GbR vom 16.12.2013 werden durch die Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt TA2 in der Meyfartstraße Geräuschspitzen von 64 dB zur Nachtzeit erwartet. Dies bedeutet, dass der Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet nachts um 24 dB überschritten ist. Die Forderung der TA-Lärm wird nicht eingehalten. Hieraus ergibt sich dass eine Ausfahrt Meyfartstraße der Tiefgarage TA2 mit erheblichen Anfahrtsgeräuschen und zusätzlicher Blendwirkung durch herausfahrende Fahrzeuge nicht rechtmäßig ist.

Es wird gefordert, dass die Tiefgaragenein- und ausfahrt TA2 in eine andere Fahrzone verlegt wird - oder falls nicht möglich - die Parkflächen nach Bestand ebenerdig auf dem entsprechenden Grundstück verbleiben.

**Abwägungsergebnis:  
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Mit Blendeinwirkungen von herausfahrenden Fahrzeugen im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt TA2 ist nicht zu rechnen. Auf Grund der Festsetzung 6. "Tiefgaragenzufahrten" wird sichergestellt, dass die Zufahrt der Tiefgarage im WA2 mit einem Tor (optischer Raumabschluss) zu versehen ist. Gemäß Gutachten "Schallimmissionsprognose LG 106/2013" wären hierbei schräg gestellte Lammellen o.ä. vorzusehen.

In der Schallimmissionsprognose "LG 106/2013" wird auf Seite 16 im 2. Absatz dargestellt: "Für die Einfahrt der Tiefgarage 2 ergaben sich in Anlage 10.1 kurzzeitige Geräuschspitzen bei der beschleunigten Abfahrt von maximal 64 dB(A) am IP 3 zur Nachtzeit. Damit wird der Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet nachts an dieser Stelle um maximal 24 dB überschritten und die Forderung der TA Lärm wird nicht eingehalten. Dazu ist jedoch zu bemerken, dass nach vorherrschender Rechtsprechung die Überschreitung der kurzzeitigen Geräuschspitzen der TA Lärm bei Anwohnerparkplätzen und Anwohnergaragen kein Ausschlusskriterium darstellt."

Siehe unter anderem:

**Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 3. Senat, 20.07.1995, 3 S 3538/94**

Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung für eine Garage - Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung für ein Wohngebiet

Leitsatz

1. Das in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 enthaltene Spitzenpegelkriterium (Vermeidung von Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte um mehr als 20 dB (A) durch einzelne nächtliche Spitzenpegel) findet jedenfalls auf den durch die zugelassene Wohnnutzung in allgemeinen und reinen Wohngebieten verursachten Parklärm keine Anwendung

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 20. Senat, 11.06.1999, 20 ZB 99.1359, 20 C 99.1360**

"Die aus der Nutzung einer grenzständigen Doppelduplexgarage auf ein Nachbargrundstück bei Tag und bei Nacht einwirkenden Lärmimmissionen sind im Regelfall vom Nachbarn als sozialadäquat hinzunehmen"

**VG Freiburg (Breisgau) 4. Kammer, 07.06.2011, 4 K 718/11**

"Baugenehmigung nach bestandskräftigem Bauvorbescheid; Lärm durch Bau einer Tiefgarage; Nachbarbelange; Schikaneverbot"

**VG Ansbach 3. Kammer, 09.01.2013, AN 3 S 12.02161**

"Lärmbelastung durch die Ein- und Ausfahrt einer Tiefgarage für Nachbarn nicht unzumutbar, sondern sozialadäquat, wenn es sich um notwendige Stellplätze handelt"

Ungeachtet dessen ist auch zu berücksichtigen, dass Stellplätze und Garagen, deren Anzahl den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nicht übersteigt, wie sich aus der Wertung in §12 Abs. 2 BauNVO ergibt, auch in einem Wohngebiet - selbst in einem WR - grundsätzlich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen und zwar grundsätzlich selbst dann nicht, wenn sie in einer Tiefgarage errichtet werden, deren Zufahrt an der Grenze zum Nachbargrundstück verläuft (so für eine Tiefgarage mit neun „notwendigen“ Stellplätzen - Beschluss der Kammer vom 05.06.2007 - 4 K 1032/07 - m.w.N.; Sauter, a.a.O., § 37 RdNr. 110 m.w.N.).

Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme bezüglich der kurzfristigen Überschreitungen der Werte der TA Lärm ist nicht zu erkennen. Denn nach ständiger Rechtsprechung ist ein Vorhaben, das die nach Landesrecht zur Sicherung hinreichender Belichtung, Besonnung oder



Belüftung und damit auch zur Verhinderung des „Einmauerns“ eines Grundstücks und der Erzeugung einer „erdrückenden Wirkung“ gebotene nachbarschützende Abstandsfläche einhält, im Regelfall schon aus tatsächlichen Gründen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt (vgl. u. a. BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999, NVwZ 1999, 879; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 29.11.2005 - 3 S 151/04 - sowie Beschlüsse vom 15.04.2008, a.a.O., und vom 12.10.2004, VBlBW 2005, 74, jew. m.w.N.). Für die Annahme einer Ausnahme von dieser Regel bietet der vorliegende Fall keinen Anhaltspunkt.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 5</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |            |
| <b>von</b>                                 |   |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 16.04.2014  |            |

**Punkt 1:**

**Geschossigkeit; Überschreitung der Obergrenze Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO; gesunde Wohnverhältnisse; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt; Bedürfnisse des Verkehrs**

Einwendungen als anwaltliche Vertretung betroffener Grundstücksnachbarn

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir die anwaltliche Vertretung unserer Mandantin Frau Ingrid Kopka-Mies, gleichzeitig handelnd als Ehefrau und Vertreterin ihres Ehemannes Herrn Reinhold Mies, Schmidtstedter Ufer 17A, 99084 Erfurt, an.

Die ordentliche Bevollmächtigung entnehmen Sie bitte der beigelegten Originalvollmacht.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks nebst Wohngebäude in 99084 Erfurt, Schmidtstedter Ufer 17A.

Das Grundstück unserer Mandanten ist mit einem Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 14,60 m, ausgehend von einer Höhe OK-Gelände / Gehweg von 194,76 NHN, bebaut.

Für die Erfurter Krämpfervorstadt ist eine vorhandene straßenbegleitende Bebauung mit viergeschossigen Wohngebäuden typisch, die in den innenliegenden Arealen entweder größere begrünte Freiflächen, oder im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe/Meyfartstraße", DS0624/14, überwiegend versiegelte Freiflächen mit unterschiedlichen gewerblichen baulichen Anlagen, die jedoch gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung wesentlich niedrigere Höhen, aufweisen.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe/ Meyfartstraße", DS0624/14, grenzt in südwestlicher und westlicher Richtung unmittelbar an das Grundstück nebst Wohngebäude unserer Mandanten an.

Im Aufstellungsbeschluss vom 10.01.2013, Drucksache 2446/12, wurde unter anderem dargelegt, dass mit dem Bebauungsplan als Planungsziel die Herstellung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit einer 4- bis max. 5-geschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe und an der Meyfartstraße sowie die Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren zur Gründerzeitbebauung am Schmidtstedter Ufer angestrebt wird.

Darüber hinaus wurde im Aufstellungsbeschluss dargelegt, dass als Planungsziel die Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Umfeld, angestrebt wird.

Es wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt wird.

Ausweislich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" und der Begründung des Bebauungsplanentwurfs soll die zwingend zu realisierende Zahl der Vollgeschosse auf die mit der gründerzeitlichen Bebauung am Schmidtstedter Ufer und in der Meyfartstraße vorhandene Bebauung Bezug nehmen, die sich im Prinzip als 4-geschossig, mit Dachgeschoss im Steildach, darstellt.

Es wird dargelegt, dass sich die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2 auf heute im Bau von Wohnhäusern übliche Geschosshöhen von 2,80 m bis 3,00 m sowie der Ausbildung von Sockeln und Attiken bezieht und die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter über **NHN** festgesetzt werden sollen.

Damit wäre unabhängig von der aktuellen und zukünftigen Morphologie des Geltungsbereiches ein objektiver Höhenbezug gewährleistet, der jederzeit und auf Dauer eindeutig nachvollzogen werden kann.

Es wird dargelegt, dass die Höhenfestsetzungen für Gebäude mit 4 Vollgeschossen, mit 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und mit 5 Vollgeschossen differenziert getroffen werden sollen.

Mit den angegebenen Höhen für die 5-geschossigen Gebäude und für die 4-geschossigen Gebäude wäre laut der Begründung des Bebauungsplanentwurfs die mögliche Bebauung aber niedriger festgesetzt, als die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

Im Entwurf wird im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss dargelegt, dass eine mögliche Überschreitung der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten erforderlich wäre, um eine in dieser Form städtebaulich gewünschte Bebauung realisieren zu können.

Es wird dargelegt, dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und / oder die Bedürfnisse des Verkehrs nicht befriedigt werden könnten.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

##### **1.1 Geschossigkeit**

Das städtebauliche Umfeld stellt sich als inhomogen dar. Neben der überwiegend gründerzeitlichen Bebauung am Schmidtstedter Ufer und der Meyfartstraße sind ebenfalls auch Gebäude der Nachkriegszeit sowie Lückenbebauung (u.a. Schmidtstedter Ufer 17a) aus den 1990er Jahren vorhanden.

Die umliegende Gründerzeitbebauung hat in der Regel vier Vollgeschosse und ebenfalls ausgebauten Dachgeschosse. Westlich angrenzend befindet sich die gründerzeitliche Grundschule mit vier Geschossen. Nördlich bzw. nordwestlich bestehen drei 17-geschossige Wohnhochhäuser.

Das Gebäude der Mandantin Schmidtstedter Ufer 17a selbst weist 5 Vollgeschosse nebst einem zu Wohnzwecken ausgebauten Steildach (Dachgeschoss als Vollgeschoss) auf. Entsprechend den Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m" betrug die Firsthöhe 18,70 m sowie die Traufhöhe 14,60 m über Oberkante Gehweg. Die Oberkante des Fußbodens im Dachgeschoss wurde mit 14,50 m über Oberkante Gehweg angegeben.

Bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ergibt sich im WA2 (Bereich Meyfartstraße) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 16,00m bis 16.10 m und im WA1 (Bereich Neuerbe) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 17,00 m bis 17,30 m.

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das gründerzeitliche bzw. städtebauliche Umfeld ein.

### **1.2 Überschreitung der Obergrenze Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO**

Entsprechend den Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m" wurde die GRZ seinerzeit für das Neubauvorhaben mit 0,71 angegeben. Auf dem Nachbargrundstück Schmidtstedter Ufer 20 besteht indes eine 100%-Überbauung durch eine eingeschossige Hofüberbauung mit Dachterrasse.

Die im Bebauungsplan ALT624 festgesetzte GRZ mit 0,8 im WA2 sowie mit 0,6 im WA1 entspricht dem gründerzeitlich geprägten Umfeld, insbesondere auch den Flächen südlich der Meyfartstraße, die geprägt sind durch gewerbliche Hinterhofnutzungen, Seitenflügel und Hintergebäude. Ungeachtet dessen handelt es sich bei dem im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten Maß um ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

In Anbetracht des vorhandenen Maßes des baulichen Umfeldes, der erwünschten Reaktivierung einer städtischen Brachfläche, der Blockrandschließung und Fassung der Raumstruktur ergibt sich daraus folgend eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und / oder die Bedürfnisse des Verkehrs nicht befriedigt werden könnten. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

Es bestehen keine Belange, die einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO durch das Vorhaben entgegen stehen.

### **1.3 Gesunde Wohnverhältnisse, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, Bedürfnisse des Verkehrs**

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und / oder die Bedürfnisse des Verkehrs nicht befriedigt werden könnten.

werden könnten. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben sind nicht vorhanden. Das Vorhaben wurde umfangreich gutachterlich untersucht (Artenschutz, Schalltechnisches Gutachten, Belichtungsgutachten etc.). Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden zum Bebauungsplanentwurf ALT624 wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die auf nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben hinweisen.

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, wobei auf Grund der besonderen Gunstlage des Vorhabens (Innenstadtbereich mit Stadtbahn- und -busanschluss) ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt wird. Den Bedürfnissen des Verkehrs wird daher Rechnung getragen.

### **Punkt 2:**

#### **Kein Verfahren nach § 13 und § 13 a BauGB**

Durch unsere Mandanten wird gerügt, dass entgegen den Regelungen zu § 13 Abs. 1 BauGB durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung berührt werden, darüber hinaus der nach § 34 BauGB zu bewertende Zulässigkeitsmaßstab als Eigenart der näheren Umgebung wesentlich verändert wird und durch die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten und beschleunigten Verfahren die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13 BauGB und des § 13 a BauGB nicht vorliegen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Wie bereits zuvor dargelegt, orientierten sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an den städtebaulichen Umfeld (Innenbereich gemäß § 34 BauGB), welches u.a. den Zulässigkeitsrahmen und -maßstab bildet. Die angeführten "Grundzüge der Planung" wurden durch die Planung nicht berührt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen / lagen vor.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind / waren gegeben, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung dient;
- die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) weniger als 20.000 qm beträgt;
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG nicht bestehen.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich statt dessen im Zeitraum vom 08.04.2013 bis 19.04.2013 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 30.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
- Es wurde mit dem Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt am 30.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird

Grundsätzlich ist festzustellen, dass neben den oben genannten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Nachverdichtung alle anderen Maßnahmen in Betracht kommen, die dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung dienen. Dies ist bei der hier vorliegenden Planung unstrittig.

Die gerügten Umweltauswirkungen, die laut Stellungnahmeverfasser gegen einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren sprechen, liegen weder bei dem Planverfahren ALT624 noch bei einem Vorhaben im unbeplanten Innenbereich entsprechend einer Bewertung nach § 34 BauGB vor.

### **Punkt 3:**

#### **Überschreitung der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze; Erfordernis einer Umweltprüfung; Festsetzung unzureichender Flächen für den ruhenden Verkehr; geologischen und hydrologischen Verhältnisse**

Es wird gerügt, dass durch die vorgesehene Überschreitung der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten die rechtlichen Interessen unserer Mandantschaft in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigen.

Es wird gerügt, dass durch das Absehen von einer Umweltprüfung durch die vorgesehene Beschlussfassung im vereinfachten und beschleunigten Verfahren die schutzwürdigen Belange und rechtlichen Interessen unserer Mandantschaft sowohl hinsichtlich der Festsetzung unzureichender Flächen für den ruhenden Verkehr, als auch durch die unzureichende Berücksichtigung von den bereits im Jahre 1994 festgestellten geologischen und hydrologischen Verhältnissen mit wasserführenden Schichten in ca. 3 Metern unter GOK, unzumutbar beeinträchtigt werden und daher eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Es besteht die Besorgnis, dass einerseits durch den nicht von den vorgesehenen Stellplätzen gedeckten ruhenden Verkehr und andererseits durch den unkontrollierten Anfall und die Abführung von Oberflächen- und Niederschlagswasser über die wasserführenden Schichten der von Plangebiet betroffenen Grundstücke in Richtung Flutgraben zu den Wohngebäuden an der Straße " Schmidtstedter Ufer" eine Beeinträchtigung der rechtlichen Interessen unserer Mandanten und der übrigen benachbarten Grundstückseigentümer eintritt.

Hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltprüfung wird eine richtlinienkonforme Rechtsanwendung der §§ 13 und 13 a BauGB im Sinne der RL 2001/42/EG Art. 3 geltend gemacht. (u.a. EuGH, Urteil vom 18.04.2013- Rs.C- 463/11)

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

**3.1 Überschreitung der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze**

Eine Beeinträchtigung der rechtlichen Interessen der vertretenden Mandantschaft in unzumutbarer Art und Weise besteht nicht. Wie bereits in Punkt 1. dargelegt, orientierten sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an den städtebaulichen Umfeld (Innenbereich gemäß § 34 BauGB), welches u.a. den Zulässigkeitsrahmen und -maßstab bildet.

Es ist unbestritten, dass im Ergebnis einer Bebauung sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld der Mandantschaft ergeben.

Im vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Die Bebauung wird einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen. Auf der anderen Seite wird die freie Sicht zweifellos eingeschränkt und eine neue Bebauung wird den Charakter des Quartiers mitprägen.

Da es sich um ein Teil der erweiterten Altstadt bzw. eines dicht bebauten und besiedelten innerstädtischen Bereich handelt, ergibt sich somit zwingend die Überschreitung der Obergrenzen, die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Baunutzungsverordnung dargelegt sind.

Eine andere Gebietsklassifizierung bzw. -charakterisierung (z.B. MI oder MK) ergibt sich auf Grund der bestehenden Wohnbebauung (u.a. Wohnhochhäuser und überwiegende Wohnnutzung am Schmidtstedter Ufer inkl. nichtstörendes Gewerbe sowie Räume für freie Berufe) und der erwünschten baulichen Nutzung nicht. Der Standort soll als Wohnbaustandort für Geschosswohnungsbau bzw. für ein Wohn- und Geschäftshaus entwickelt werden.

Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass seinerzeit in den Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m" die GRZ für das Neubauvorhaben mit 0,71 angegeben wurde. Auf dem Nachbargrundstück Schmidtstedter Ufer 20 besteht indes eine 100%-Überbauung durch eine eingeschossige Hofüberbauung mit Dachterrasse.

Die im Bebauungsplan ALT624 festgesetzte GRZ mit 0,8 im WA2 sowie mit 0,6 im WA1 entspricht dem gründerzeitlich geprägten Umfeld, insbesondere auch den Flächen südlich der Meyfartstraße, die geprägt sind durch gewerbliche Hinterhofnutzungen, Seitenflügel und Hintergebäude. Ungeachtet dessen handelt es sich bei dem im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten Maß um ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

In Anbetracht des vorhandenen Maßes des baulichen Umfeldes, der erwünschten Reaktivierung einer städtischen Brachfläche, der Blockrandschließung und Fassung der Raumstruktur ergibt sich daraus folgend eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.



### **3.2 Erfordernis einer Umweltprüfung**

Das angegebene Urteil des EuGH, 18.04.2013 - Rs. C-463/11 stellt darauf ab, dass das Hauptziel der Richtlinie nach ihrem Art. 1 darin besteht, dass Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, bei ihrer Ausarbeitung und vor ihrer Annahme einer Umweltprüfung unterzogen werden.

Grundlage der gerichtlichen Überprüfung war ein Bebauungsplan, der nach Auffassung des vorlegenden Gerichtes nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB zu bewerten war, da die überplante Fläche teilweise über den Siedlungsbereich hinausgehe.

Der EuGH hat mit dem Urteil vom 18.04.2013 - Rs. C-463/11 festgestellt, dass die Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB europarechtskonform sind und damit auch in seinem breiten Anwendungsbereich für nach der Anlage 1 zum UVPG nicht umweltprüfungspflichtige Vorhaben bestätigt. Zugleich hat das Gericht allerdings verlangt, dass die Vorgaben des deutschen Gesetzgebers, die planende Gemeinde von der Umweltprüfung zu befreien, eingehalten werden.

Die gesetzlichen Regelungen gemäß § 13a BauGB i.V.m. UVPG sind eindeutig. Bei dem Bebauungsplan ALT624 als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine versiegelte innerstädtische Brachfläche überplant und weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **3.3 Festsetzung unzureichender Flächen für den ruhenden Verkehr**

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau sowie einem Wohn- und Geschäftshaus.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadtnähe, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich.

Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu eine bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt.



An dieser Stelle sei auch angemerkt, dass seinerzeit für das Neubauvorhaben des fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Schmidtstedter Ufer 17a (mit 9 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten) lediglich 1 Stellplatz nachgewiesen wurde.

### **3.4 geologische und hydrologische Verhältnisse**

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich nicht nachgewiesen ist, wurde die entsprechende Regelung in der textlichen Festsetzung 7 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gestrichen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Die schadlose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ist in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

#### **Punkt 4:**

##### **Verweis auf die ursprünglich vorgesehene Geschossigkeit**

Entgegen dem ursprünglichen Entwurf als Anlage 1 dieses Schreibens mit einer für den Innenbereich ausschließlich 3-geschossigen Bauweise von 2 in den Innenbereich ragenden Wohngebäuden als "Riegelbebauung" zzgl. eines gegenüber der vorhandenen Bebauung und dem Wohngebäude unsere Mandanten wesentlich zurückgesetzten Staffelgeschosses und einer 4-geschossigen Bauweise entlang der Neuerbestraße zzgl. gegenüber der vorhandenen Bebauung und dem Wohngebäude unserer Mandanten zurückgesetzten Staffelgeschosse wird im angefochtenen Entwurf des Bebauungsplan für die in den Innenbereich hineinragende "Riegelbebauung" für beide Gebäudeteile der "Riegelbebauung" eine verbindliche 4-geschossige Bauweise und für die vorgesehene Bebauung an der Neuerbestraße eine 5-geschossige Bauweise und ausschließlich zum Teil eine 4-geschossige Bauweise zzgl. Staffelgeschoss, dies ebenfalls in der Meyfartstraße, vorgesehen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die in der Anlage 1 als "Entwurf" beschriebene Planung stellt lediglich eine Planungsstudie eines Architekturbüros dar, die in der Anlage des schalltechnischen Gutachten beiliegt. Die städtebauliche Zielstellung für die Neubebauung im Bereich Neuerbe und Meyfartstraße wird ausschließlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ALT624 vorgenommen und umgesetzt.

Die umliegende Gründerzeitbebauung hat in der Regel vier Vollgeschosse und ebenfalls ausgebauten Dachgeschosse, die Lückenbebauung Schmidtstedter Ufer 17a selbst weist 5 Vollge-

schosse nebst einem zu Wohnzwecken ausgebauten Steildach (Dachgeschoss als Vollgeschoss) auf. Westlich angrenzend befindet sich die gründerzeitliche Grundschule mit vier Geschossen. Nördlich bzw. nordwestlich bestehen drei 17-geschossige Wohnhochhäuser.

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das gründerzeitliche bzw. städtebauliche Umfeld ein.

**Punkt5:**

In Verbindung mit der gegenüber dem Höhenbezugspunkt OK Gelände/Straße von 194,64 NHN vorgesehenen Erhöhung der Tiefgarage zur OK FFB Erdgeschoss um 1,20 m bis 1,40 m ergibt sich hinsichtlich der Höhe OK FFB EG eine vorgesehene Höhe von 196,08 NHN und damit unter Berücksichtigung des im Planentwurf vorgesehenen Maßes der Bebauung die in der beigefügten Skizze als Anlage A 2 beigefügten und ersichtlichen Gebäudehöhen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ALT624 sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche definiert und die Höhenangaben der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2. Oberkante der Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden setzt der Bebauungsplan nicht fest.

**Punkt 6:**

Durch unsere Mandanten wird hierzu geltend gemacht, dass die vorgesehene Art und Weise der Bebauung, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung als "Gebäuderiegel" mit der verbindlichen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der hieraus resultierenden Gebäudehöhen, einen gravierenden Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme zu § 1 Abs. 6 BauGB, § 34 BauGB i. V. m. § 15 BauNVO darstellt und insbesondere durch die in südwestlicher und westlicher Richtung geplante Bebauung eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse und der daraus resultierenden Wohn- und Aufenthaltsqualität der in den Blockinnenbereich zugewandten Räume der vorhandenen Wohngebäude, insbesondere im Erdgeschossbereich, eintreten würde.

Es wird insoweit gerügt, dass im laufenden Verwaltungsverfahren bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkrete Prüfung und keine Analyse der mit der beabsichtigten Bebauung eintretenden Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse in den Wohnräumen der vorhandenen Bestandsgebäude, insbesondere im Bereich der Erdgeschosse, der vorhandenen Wohngebäude an der Straße Schmidtstedter Ufer, realisiert worden ist.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Das angeführte Rücksichtnahmegebot unter pauschaler Angabe der § 1 Abs. 6 BauGB, § 34 BauGB i. V. m. § 15 BauNVO ist nicht einschlägig.

§ 1 Abs. 6 BauGB umfasst mehrere Aspekte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, so u.a. neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ..., die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile... .

§ 34 BauGB nicht anwendbar, da es sich nicht um ein konkretes Vorhaben sondern um ein Bauleitplanverfahren bzw. um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Eine Gleichstellung geplanter und faktischer Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB ergibt, dass lediglich hier ein identischer Nachbarschutz vom Bundesgesetzgeber festgelegt worden ist (vgl. BVerwG 4. Senat, 27.08.2013, 4 B 39/13 - "gebietswidrige Nutzung"; BVerwG 4. Senat, 10.01.2013, 4 B 48/12 - "Abwägung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zuzumutbar oder unzumutbar ist"; BVerwG 4. Senat, 12.02.1982, 4 B 14/82 "vorgegebener "Rahmen" und Einhaltung Bauwuch"; BVerwG 4. Senat, 19.09.1983, 4 B 164/83 "keine Abwehrrechte bei Verschlechterung der Aussicht".)

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot entsprechend § 15 BauNVO ist nicht gegeben, da die Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1 und 2.) nicht vorliegen.

Das Rücksichtnahmegebot ist weiterhin nicht verletzt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das spätere Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile festzustellen:

- Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen ( siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in

der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen **Abstandsflächen eingehalten** werden.

- Durch das VGH Baden-Württemberg, 08.11.2007, Az: 3 S 1923/07 wurde festgestellt, dass der Grad einer "rücksichtslosen" Betroffenheit des Nachbarn sich nicht nur nach der Intensität der Beeinträchtigungen, sondern auch nach der Bewertung der rechtlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit von Bauherr und Nachbar im Einzelfall bestimmt. Dabei können sich unterschiedliche Anforderungen an den Drittschutz ergeben, je nachdem ob es sich um ein allgemein zulässiges, ein befreiungsbedürftiges oder gar um ein erkennbar objektiv rechtswidriges Vorhaben handelt. Der Grundsatz, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächentiefen auch den Inhalt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots konkretisieren, gelte nur für die vom Schutzbereich der §6 LBO erfassten Belange und damit nicht für den an planungsrechtliche Kriterien.

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes (Gründerzeit, Wohnhochhäuser ...) kann von einer optisch erdrückende Wirkung der Vorhaben - insbesondere der Innenriegel und des nördlichen "Kopfriegels" - die gemäß Bebauungsplan ALT624 möglich wären, nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der geringen Breite der Riegelbebauung.

Bezüglich der Bewertung der vorhandenen Belichtungsverhältnisse muss auf die bestehende bauliche Situation abgestellt werden, die zum Einen von der "Bestandsbebauung" des ehemaligen Chemiehandels entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie zum Anderen durch den Schattenwurf der drei 17-geschossigen Wohnhochhäuser maßgeblich geprägt wird.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden sind, die eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ermöglichen, ist eine ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden selbst im Bereich der Kamm- bzw. Riegelstruktur eingehalten. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich.

Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung ist im Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war und ist hier nicht der Fall. Zur Versachlichung der Diskussion wurde eine Belichtungsstudie (Bestand / Planung) in verschiedenen Jahreszeitlichen Situationen der Begründung des Bebauungsplans ALT624 beigefügt.

#### **Punkt 7:**

Es wird durch unsere Mandanten geltend gemacht, dass entsprechend den Regelungen im Aufstellungsbeschluss vom 10.01.2013 das mit der vorhandenen Bebauung korrespondierende Planungsziel einer planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Wohnbebauung entlang der Straßen Neuerbestraße und Meyfahrtstraße einschließlich der Schaffung attraktiver durchgrünter Freiflächen im Quartiersinneren zur Gründerzeitbebauung am Schmidtstedter Ufer zu realisieren ist.

Der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans ALT 624 "Neuerbe/Meyfartstraße" widerspricht mit der vorgesehenen Bebauung durch "Gebäuderiegel" in den Blockinnenbereich bzw. in das "Quartiersinnere zur Gründerzeitbebauung am Schmidtstedter Ufer" den im Aufstellungsbeschluss definierten Planungszielen und stellt hinsichtlich des Gebots der Rücksichtnahme gegenüber unseren Mandanten und den übrigen Eigentümern der vorhandenen Wohngebäude an der Straße "Schmidtstedter Ufer" gleichzeitig als Bewohner der Wohnräume dieser Wohngebäude, eine unzumutbare Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse und der vorhandenen und für gesunde Wohnverhältnisse gebotene Lichtverhältnisse dar.

Eine Prüfung und Begutachtung der mit der beabsichtigten Bebauung eintretenden Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse und der hieraus resultierenden Wohnverhältnisse der Eigentümer und Bewohner der Wohngebäude an der Straße "Schmidtstedter Ufer" wurde offensichtlich nicht realisiert, sodass nach vorläufiger Rechtsauffassung unserer Mandanten die Beschlussfassung im vereinfachten und beschleunigten Verfahren unzulässig sein dürfte.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der angeführte Aufstellungsbeschluss vom 10.01.2013 besteht nicht. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Stadtratsbeschluss zur Drucksachen-Nr- 2446/12) vom 27.02.2013 wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" (Drucksachen-Nr. 0978/12) vom 19.07.2012 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15 am 03.08.2012 aufgehoben. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 vom 30.03.2013. Es ist weiterhin nicht zutreffend, dass der Bebauungsplanentwurf im Widerspruch zu Stadtratsbeschlüssen steht. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf wurde am 13.02.2014 durch den Stadtrat gebilligt und im Amtsblatt Nr. 4 vom 07.03.2014 veröffentlicht.

Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, die durch die brachgefallenen Gebäude des ehemaligen Chemiehandels entstanden ist. Die Gebäude befinden sich weitgehend entlang der Grundstücksgrenze zu den Wohngebäuden bzw. Wohn- und Geschäftshäusern am Schmidtstedter Ufer.

Durch Beseitigung der Lagerhallen und Schuppen bzw. aller grenzständigen Gebäude werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans eine klar strukturierte Hofbereiche, bestehend aus intimeren Flächen und einem großzügigen offenen Bereich entlang der Grundstücksgrenze zum Schmidtstedter Ufer entstehen.

Entlang eines breiten Bandes an der Grundstücksgrenze ist Großgrün (unter Berücksichtigung u.a. der Regelungen des Thür. Nachbarrechtes) möglich. Eine entsprechende Bepflanzung erfolgt gemäß der textlichen Festsetzung 10. "Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".

Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, ist ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung im Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war und ist hier nicht der Fall. Zur Versachlichung der Diskussion wurde eine Belichtungsstudie (Bestand / Planung) in verschiedenen Jahreszeitlichen Situationen der Begründung des Bebauungsplans ALT624 beigelegt.

**Punkt 8:**

Als Anlage 3 dieser Stellungnahme werden die weitergehenden 4-seitigen Einwendungen unserer Mandanten als erster Entwurf zur Einwohneranfrage zur Stadtratssitzung am 16.04.2014 zum Gegenstand der Einwendungen Unterfertigter gemacht.

Vorsorglich wird vorbehaltlich einer erforderlichen internen Überprüfung fristwährend gerügt, dass durch die vorgesehene Bebauung mit der Bauteilen der "Gebäuderiegel" gegen die Regelungen zu § 6 ThürBO in Verbindung mit § 29 ThürBO verstoßen wird.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Stellungnahme der Mandantin wird in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Die Abwägung erfolgt dazu in gesonderten Punkten - siehe Abwägungsergebnis Ö 5a.

Der § 29 ThürBO ist nicht einschlägig, da dieser sich auf "Trennwände" bezieht.

An dieser Stelle möchten wir auf die Novellierung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, bekannt gemacht im "Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen - Ausgegeben zu Erfurt, den 28. März 2014" verweisen.

Eine Ausformung von Brandwänden "§ 29 ThürBO a.F. bis 28.03.2014" ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Bezüglich der Abstände der Riegel bzw. der Kammbebauung zur Grundstücksgrenze ist der § 6 ThürBO anzuwenden.

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 5a</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |             |
| <b>von</b>                                 |   |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 27.03.2014  |             |

### **Einwohneranfrage zum Stadtrat 16.04.2014 und Unterschriftenliste**

Der Name ist XXX, wohnhaft XXX, in 99XXX Erfurt.

Die Stellungnahmeverfasserin ist selbständig als Hausverwalterin am XXX tätig.

Als Verwalterin und im Rahmen der Qualifizierung als Dipl.- Tiefbauingenieur hat die Stellungnahmeverfasserin seit Jahren ein großes Interesse an der Entwicklung der baulichen Gegebenheiten im Wohngebiet Meyfartstraße / Neuerbe.

Schon seit 1994 war das Gebiet von Bedeutung und einer Verbesserung des jetzigen Zustandes wurde immer positiv entgegen gesehen, da damit eine Verbesserung der Wohnqualität verbunden wurde. Zudem ist die Stellungnahmeverfasserin Fürsprecherin fast aller Anwohner am Schmidtstedter Ufer, da die Anwohner die Stellungnahmeverfasserin durch ihre Vollmachten (12 Eigentümer und 30 Mieter) entsprechend legitimiert haben.

### **Punkt 1. Quartierbebauung**

Schon seit 1994 wurde immer über eine Quartierbebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer - Meyfartstraße - Neuerbe, welche typischerweise in Erfurt üblich ist, gesprochen und entsprechend geplant.

Der Innenbereich, welcher als Ruhezone und großzügig begrünte Fläche vorgesehen war, wird nun durch die nachträgliche Einordnung von Gebäuderiegeln völlig zerrissen. Die Fläche der Straße Neuerbe liegt außerhalb des Kernbereiches der Stadt, in dem eine höchstmögliche Verdichtung zulässig ist. Die Hochhäuser bringen schon eine hohe Verdichtung, die entsprechende Bausünden vergangener Perioden darstellen. Dies als Argument für eine erhöhte Verdichtung im nun zu bebauenden Bereichs des Quartiers zu nutzen geht in die falsche Richtung. Hier muss die Möglichkeit genutzt werden, die hohe Verdichtung im Quartier zu entzerren auch in Anbetracht der massiv mit Hochhäusern bebauten Umgebung, die den gesamten Bereich bezüglich Parkplätzen, Durchgangsverkehr etc. beeinflussen.

1.a. Welche Gründe gibt es, entgegen der üblichen Quartierbebauung in Erfurt, solche massiven, völlig unverhältnismäßigen Gebäuderiegel zuzulassen und damit große Nachteile für die bestehende denkmalgeschützte Gründerzeitbebauung wissentlich in Kauf zu nehmen?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Zusammenfassung Punkt 1. und 1a.

Das städtebauliche Umfeld stellt sich derzeit als inhomogen dar. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich der erweiterten Altstadt. Ungeachtet dessen sind im baulichen Umfeld verschiedenartige Baustrukturen (dreigeschossige Reihenhäuser aus der Vorgründerzeit - Bereich im Neuerbe, südlich der Meyfartstraße), viergeschossige Gründerzeitgebäude mit teilweise verdichteten Innenhofstrukturen aus der Zeit nach Umverlegung der Wilden Gera und Bau des Flutgrabens und 17geschossige Gebäude der 70er Jahre (Punkthochhäuser und "Wohnscheiben") sowie 5geschossige Lückenbebauungen aus den 1990er Jahren vorhanden.

Der Bebauungsplan soll das städtebauliche Bild des Areals harmonisieren.

Beispielhaft für die Lückenbebauungen aus den 1990er Jahren (z.B. Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m") sind die seinerzeit beantragten Firsthöhe von 18,70 m sowie die Traufhöhe von 14,60 m über Oberkante Gehweg anzuführen. Die Oberkante des Fußbodens im Dachgeschoss wurde damals mit 14,50 m über Oberkante Gehweg angegeben.

Bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan ALT624 ergibt sich im WA2 (Bereich Meyfartstraße) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 16,10 m und im WA1 (Bereich Neuerbe) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 17,30 m, wobei das letzte Geschoss eingerückt wird und die untere Attika bzw. Traufkante unterhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante liegt.

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das städtebauliche Umfeld ein.

Eine ortstypische Verdichtung ergibt sich insbesondere beim Eckgrundstück Meyfartstraße / Neuerbe. Hinsichtlich der kammartigen Baustruktur ist anzumerken, dass eine ausschließlich "straßenbegleitende" Baustruktur in dem in Rede stehenden Bereich der erweiterten Altstadt nicht anzutreffen ist, vielmehr ist die gründerzeitliche Bebauung durch verschiedenartige Hofstrukturen und Hinterhäuser bzw. Seitenflügel geprägt.

In Folge der Flächenabriss der siebziger Jahre soll mit der gewählten Baustruktur als straßenbegleitende Bebauung im Bereich Meyfartstraße und Neuerbe der Straßen- bzw. Stadtraum wieder eine Fassung erhalten. Gleichfalls stellt der fünfgeschossige Kopfriedel im Norden des Gebietes eine räumliche Begrenzung zu den Punkthochhäusern dar. Die Innenhöfe werden durch niedrigere Innenhofbebauungen in Anlehnung an die gründerzeitlichen Seitenflügel gegliedert.

In Anbetracht dessen, dass das Gebäude Schmidtstedter Ufer 17a selbst 5 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweist, ist eine Einfügung im Hinblick auf die Gebäudehöhe gegeben.

Auch aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen der neu geplanten Bebauung als erforderlich. Nach Überarbeitung des Bebauungsplans auf Grund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der angrenzenden Anwohner wurde die überbaubare Grundstücksfläche für den nördlichen Gebäuderiegel um 3,0 m verkürzt, dadurch ergeben sich größere Abstände des Wohngebäudes zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen.



Weiterhin wurden die beiden innen liegenden Gebäuderiegel der Kammstruktur am östlichen Gebäudeende zu den Flurstücken Schmidtstedter Ufer 136, 138 und 139 um 4,0 m in der Höhe reduziert. Gleichfalls wurden Teilbereiche der Bebauung Meyfartstraße in der Geschossigkeit und Gebäudehöhe reduziert.

#### **Punkt 1.b.**

Warum werden die Interessen der Besitzer und Anwohner, auf eine gemeinsame verträgliche Bebauung, am Schmidtstedter Ufer völlig ignoriert?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die Landeshauptstadt Erfurt ist als dynamische wachsende Kommune mit einer Nachfrage nach Geschosswohnungsbau konfrontiert, der sie im Interesse Ihrer Bürger gerecht werden muss. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer phasenweisen dynamisierten Stadtentwicklung ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die vorhandene Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was im Interesse der Wohnruhe sich positiv auswirkt.

Auf der anderen Seite wird die freie Sicht in den Obergeschossen zweifellos eingeschränkt und eine neue Bebauung wird den Charakter des Quartiers mitprägen. Allerdings muss in Rechnung gestellt werden, dass das Areal Teil der erweiterten Altstadt Erfurts ist und somit keine freie Aussicht wie am Stadtrand hergestellt werden kann.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans ALT624 wurden die durch die Öffentlichkeit formulierten Belange in das Planverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

In der Konsequenz wurden diese Stellungnahmen insoweit berücksichtigt, da eine Korrektur an der Baustruktur im Bebauungsplan ALT624 vorgenommen wurde, die

- eine Einkürzung der kammartigen Bebauung am Nordriegel um 3,00 m sowie
- eine Höhenabstaffelung der beiden innen liegenden Gebäuderiegel zu den Grundstücken Schmidtstedter Ufer um 4,00 m und
- eine Höhenreduzierung in Teilbereichen des Baukörpers an der Meyfartstraße vorsieht.

Dadurch ergeben sich weit größere Abstände der Neubebauung zu den Grundstücksgrenze, als die Thüringer Bauordnung über den § 6 ThürBO dies vorschreibt. Diese vergrößerten Abstände wurden in der Belichtungsstudie als Anlage Begründung berücksichtigt.

#### **Punkt 1.c.**

Welche Rolle spielt das gesundheitliche Wohl der ortsansässigen Bürger, wenn über Verdichtung gesprochen wird? Hier geht es nicht um individuelle Wohlfühlfaktoren, sondern um festgelegte Rechte und Pflichten, die nicht einseitig zum Vorteil von Investoren verändert werden dürfen.

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der erweiterten Altstadt von Erfurt befindet und als städtebauliche Zielstellung die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und Beseitigung der Bauruinen und brachgefallenen Grundstücke dient.

Darüber hinaus erfordert das Wohl der Allgemeinheit durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen die Schaffung dringend benötigter Wohnflächen.

In Anbetracht der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

Für das Bauleitplanverfahren wurde zudem umfangreiche gutachterliche Untersuchungen (Artenschutz, Schalltechnisches Gutachten, Belichtungsgutachten etc.) durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden zum Bebauungsplanentwurf ALT624 wurden zudem keine Stellungnahmen abgegeben, die auf nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder das bauliche Umfeld durch das Vorhaben hinweisen.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplans (Änderung der Baustruktur - vgl. Erläuterung zu Punkt 1b und 1e) und der damit über das bauordnungsrechtliche Maß hinausgehenden vergrößerten Abstände zu den benachbarten Grundstücksgrenzen Schmidtstedter Ufer sind daher nachteilige Auswirkungen auszuschließen.

#### **Punkt 1.d.**

Warum wird durch Berufung auf bereits bestehende hohe Verdichtung aus früheren Bausünden (ALT624, Begründung, Punkt 2.2, Seite 9, Abschn.2) eine neue Last für die Altanwohner gerechtfertigt? (Überhöhte Überbauung der Grundstücke am Schmidtstedter Ufer und Hochhäuser) Hier wird ein bestehendes Problem verschärft, statt die Möglichkeit zur Abhilfe zu nutzen.

Im Bebauungsplanentwurf wird ausgehend von den höchsten Gebäuden (außer Punkthochhäuser) die Höhenfestlegung getroffen.

Im Punkt 1.6 Allgemeine Planungsziele im Bebauungsplanentwurf ALT624 wird von der Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier- bis max. fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Neuerbe und der Meyfahrtstraße ausgegangen.

In der Zeichnung zum Bebauungsplan wird aber die Geschossigkeit zwingend vorgeschrieben, in der Neuerbe IV + Staffelgeschoss und V Geschosse für Teile entlang der Neuerbe und für die Riegel IV Geschosse.

In der Meyfahrtstraße IV + plus Staffelgeschoss.

Geht man von einer Auslastung des Baufensters (lt. B-Planzeichnung) im Bereich Meyfahrtstraße aus, dann ist mit der zwingend vorgeschriebenen IV + S Geschossigkeit von einer massiven Überschreitung der GFZ von 2,7 im WA 2 auszugehen.

Bei Ausnutzung des Baufensters, lt. Zeichnung, ergibt sich eine Wohnfläche von 2.300 qm. Die vorgegebene GFZ von 2,7 würde max. ca. 1.800 qm zulassen. Dies entspricht dann allenfalls einer III- Geschossigkeit! Die Überschreitung liegt bei ca. 500 qm Wohnfläche.

Im Bebauungsplanentwurf ALT624 wurde unter Beschlusspunkt 03 für die Meyfahrtstraße eine max. IV- Geschossigkeit durch den Stadtrat beschlossen. Laut Planentwurfzeichnung wird IV+S durch die Verwaltung zwingend vorgeschrieben.

Warum hält sich die Verwaltung nicht an den Stadtratsbeschluss, der nur eine IV-geschossige Bauweise an der Meyfahrtstraße vorsah?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Wie bereits beschrieben, orientieren sich die Gebäudehöhen an den gegenüberliegenden viergeschossigen Gründerzeitgebäuden, die neben einem Hochparterre mittlerweile alle über ausgebaute Dachgeschosse verfügen sowie an der fünfgeschossigen Bebauung aus den 1990er Jahren (z.B. Schmidtstedter Ufer 17a).

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

Der angeführte Beschlusspunkt 02 mit der "... max. 4-geschossigen Bebauung an der Meyfahrtstraße" wurde nicht im Rahmen des Stadtratsbeschlusses über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße" (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1180/13) gefasst.

Der angeführte Beschlusspunkt 02 bezieht sich auf den Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1885/10 aus der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2011 zum Bebauungsplan ALT 624 „Neuerbe/Meyfahrtstraße“ - Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde durch die nachfolgenden Stadtratsbeschlüsse aufgehoben bzw. konkretisiert.

So wurde u.a. im Rahmen des Stadtratsbeschlusses 2446/12 unter Beschlusspunkt 02 vom Stadtrat beschlossen:

"Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
  - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
  - Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
  - Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe
  - Schließung der Baulücke an der Meyfartstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht
  - Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfartstraße
- ..."

Der Bebauungsplan ALT624 entspricht damit den Planungszielen, die durch den Stadtrat beschlossen wurden.

#### **Punkt 1.e.**

Weshalb werden die Geschosse zwingend vorgeschrieben, wenn ersichtlich ist, das die GRZ von 2,7 im Bereich WA 2, welche ebenfalls festgeschrieben ist, massiv überschritten wird?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Geschossigkeit stellt grundsätzlich eine wichtige städtebauliche Zielstellung bezüglich der Fassung von Baufluchten, insbesondere was die Gebäudehöhe und der Nutzungsebenen, dar. Da es z.B. beim Wohnungsbau eine "Regelgeschosshöhe" von ca. 2,85 m gibt, wird in Verbindung der (zwingend einzuhaltenden) Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) sichergestellt, dass das erwünschte bzw. festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten, bzw. nicht überschritten wird.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden Änderungen bezüglich der Festsetzung der Bereiche mit einer zwingenden Geschossigkeit vorgenommen. Entlang der Straße Neuerbe sind nun neben Bereichen mit einer zwingenden Fünfgeschossigkeit auch Bereiche mit einer Festsetzung von vier Vollgeschossen als Mindestmaß und 5 Vollgeschossen als Höchstmaß dargestellt. Im Bereich Meyfartstraße bzw. im WA2 wurde die Anzahl der zwingenden Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf vier Vollgeschosse reduziert.

Im rückwärtigen Bereich, mit Ausnahme des Nordriegels der Kammbebauung, wurde die Festsetzung von zwingend vier Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß reduziert. Der Bereich der zukünftigen Bebauung, der den Flurstücken 139 und 138 bzw. 136 am nächsten liegt, wurde auf einer Länge von 4,0 m auf

zwingend drei Vollgeschosse reduziert. Der Nordriegel wurde auf einer Länge von 3,0 m zu den Flurstücken 141 und 140 eingekürzt.

Bezüglich der Stellungnahme ist anzumerken, dass die "GRZ" im WA 2 nicht mit 2,7 festgesetzt wird. Dieses Maß bezieht sich auf die GFZ (Geschossflächenzahl).

Um mögliche Fehldeutungen auszuschließen muss klargestellt werden, dass im Gegensatz zur Angabe der Geschosse der Kreis um die Zahl der GFZ nicht bedeutet, dass diese eine zwingend einzuhaltende Zahl darstellt. Hier handelt es sich lediglich um eine Obergrenze bzw. ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

**Punkt 1.f.**

Sind dies Ermessensspielräume, welche nur zu Gunsten der Bauherren kommerziell voll überschritten werden?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Wie bereits mehrfach dargelegt, orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan ALT624 für eine Neubebauung an dem städtebaulichem Umfeld. Gleichfalls wurde der Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen zu den Bereichen mit zwingend festgesetzten Geschossen, den Gebäudehöhen und im nördlichen Baufeld der Kammbebauung sogar in der Länge der überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet (siehe Erläuterungen zu Punkt 1e).

Der Ermessensspielraum wurde, ungeachtet dessen, dass die Abstandsflächen nach Thüringer Bauordnung eingehalten werden, im Rahmen der angeführten Änderungen (siehe Erläuterungen zu Punkt 1e) bei der Überarbeitung des Bebauungsplans zu Gunsten der angrenzenden Bebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer ausgenutzt.

**Punkt 1.g.**

Sind Staffelgeschosse, nur weil sie 1 bis 2 Meter eingerückt werden, niedriger in der Geschosshöhe, als ein normales Geschoss?

**Abwägungsergebnis:**

**Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.**

**Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gesamthöhe der Gebäude bezogen auf die Höhe der Bezugsebene (Oberkante Gebäude als Höchstmaß - Textliche Festsetzung 2.) gemäß § 16 BauNVO fest, da maßgeblich die Gesamtgebäudehöhe ist. Bezugsebene ist die Oberkante der angrenzenden

Straßenverkehrsflächen, die mit Höhenkoten auf der Grundlage der NHN-Höhenangabe versehen sind.

Festsetzungen zu einzelnen Geschosshöhen sind nicht möglich. Geschosshöhen werden durch die ThürBO definiert. Da in den Obergeschossen sowie im Staffelgeschoss Wohnungen vorgesehen werden, ist nicht davon auszugehen, dass die Geschosshöhen der Staffelgeschosse von den anderen Obergeschossen abweichen.

### **Punkt 2. Belichtung und Besonnung**

Durch die Schließung der Baulücke in der Meyfartstraße in südlicher Ausrichtung (IV+S), wird der Innenbereich komplett verschattet. Die Bebauung entlang der Neuerbe, in westlicher Richtung tut ein, oder ihr übriges. Der Sonneneinfall beginnt erst im Bereich des 1. Riegels. Dieser verhindert seinerseits die Besonnung der weiteren Innenflächen. Das gesamte Schmidtstedter Ufer ist in den unteren Geschossen von der Besonnung ausgeschlossen. Die Lebens- und Wohnqualität ist im höchsten Maße gesundheitsgefährdend eingeschränkt.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer Bebauung der in Rede stehenden innerstädtischen Brache ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was sich im Interesse der Wohnruhe positiv auswirkt.

Da die vorhandenen Bauruinen (tw. Hallen und größere Remisen) direkt an der Grundstücksgrenze stehen und damit eine erhebliche Verschattung der Grundstücksfreiflächen am Schmidtstedter Ufer vorliegt, wurde die künftige Bebauung im Ergebnis der Belichtungsstudie abgerückt (siehe Anlage zur Begründung).

Die kritisierte Bebauung an der Meyfartstraße (Süden) oder am Neuerbe (Westen) ist für die Blockrandschließung im Bereich der Baulücke Meyfartstraße und am Neuerbe notwendig (siehe hierzu auch entsprechende Stadtratsbeschlüsse). Die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit orientieren sich am baulichen Umfeld.

**Punkt 2.a.**

Will das Parlament der Stadt Erfurt sich dieser bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geradezu aufdrängenden Probleme im Interesse der bestehenden Anwohnerschaft, annehmen?

Hier handelt es sich neben den Mietern auch großteils um Eigentümer kleinerer Wohneinheiten deren Eigentum unter einer für Großinvestoren gewinnmaximierenden Genehmigungs politik abgewertet wird.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die Belange der Öffentlichkeit bzw. der Anlieger / Anwohner aus dem Bereich Schmidtstedter Ufer, die Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren abgegeben haben, wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

Alle fachlichen Belange wurden geprüft und die die Bebauungsplankonzeption übernommen. Die aufgeworfene Fragestellung zu Eigentumsverhältnissen oder vermutlich einseitigen Abwägungsentscheidungen ist abwegig und kein Belang eines Bauleitplanverfahrens.

**Punkt 2.b.**

Hat man als Nachbar kein Recht auf Rücksichtnahme auf ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das spätere Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile festzustellen:

- Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen ( siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.

- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen **Abstandsflächen eingehalten** werden.

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes (Gründerzeit, Wohnhochhäuser ...) kann von einer optisch erdrückende Wirkung der Vorhaben - insbesondere der Innenriegel und des nördlichen "Kopfriegels" - die gemäß Bebauungsplan ALT624 möglich wären, nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der geringen Breite der Riegelbebauung.

Bezüglich der Bewertung der vorhandenen Belichtungsverhältnisse muss auf die bestehende bauliche Situation abgestellt werden, die zum Einen von der "Bestandsbebauung" des ehemaligen Chemiehandels entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie zum Anderen durch den Schattenwurf der drei 17-geschossigen Wohnhochhäuser maßgeblich geprägt wird.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden sind, die eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ermöglichen, ist eine ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden selbst im Bereich der Kamm- bzw. Riegelstruktur eingehalten. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich.

Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung ist in Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war und ist hier nicht der Fall. Dessen ungeachtet wurde eine Belichtungsstudie (Bestand / Planung) in verschiedenen Jahreszeitlichen Situationen der Begründung des Bebauungsplans ALT624 beigefügt.

Im Ergebnis der Belichtungsstudie ist u.a. festzustellen:

- Durch Abriss der grenzständigen Gebäude wird eine bessere Belichtung der Freiflächen der Grundstücke Schmidtstedter Ufer ermöglicht.
- Durch eine bereits nach § 34 BauGB zulässige viergeschossige Bebauung an der Meyfahrtstraße ergeben sich Einschränkungen der Belichtung der angrenzenden Bebauung und Grundstücke Schmidtstedter Ufer.
- Die maßgebliche Verschattung erfolgt u.a. durch die angrenzenden Hochhäuser.

### **Punkt 2.c.**

Liegt ein Besonnungsgutachten vor und warum wird es uns vorenthalten?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Ein Belichtungsgutachten ist erst bei Unterschreitung Abstandsflächen notwendig. Ungeachtet dessen wurde zur Versachlichung der Diskussion ein Belichtungsgutachten mit Hilfe eines standardisierten Programms erstellt. Die Belichtungsstudie liegt der Begründung bei und



wurde der Stellungnahmeverfasserin vorgestellt (Festlegung aus Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt vom 13.05.2014).

#### **Punkt 2.d.**

Welche Jahreszeit wird simuliert?

Hier sollte nicht der Sommer mit seinen Sonnenhöchstständen zugrunde gelegt werden, sondern die ohnehin dunkle Winterzeit in der ein wesentlich flacherer Sonneneinfall herrscht.

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Das Belichtungsgutachten / Die Belichtungsstudie umfasst in seiner Betrachtung die standardisierte Zeiten 17. Januar (gemäß DIN 5034-Teil 1), den 20. März (vergleichbar mit dem 20. bzw. 21. September) und den 20. Juni.

#### **Punkt 3. Nebenanlagen, Punkt 2.4 des Bebauungsplanentwurfs ALT624**

Im Punkt 2.4 steht: Nebenanlagen, sollen nur im Bereich von überbauten Grundstücksflächen zulässig sein! Im Bebauungsplanentwurf wird im zweiten Satz aber alles in den Freiflächen als zulässig erklärt, was man sich nur denken kann, z.B. Antennenanlagen, Elektroversorgungs- und Heizanlagen, usw.

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Gemäß der textlichen Festsetzung 4. "Nebenanlagen" sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Satz 2 regelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 und Spielanlagen hiervon ausgenommen sind.

#### **§ 14 Abs. 2 BauNVO**

"Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet."

§ 14 Abs. 2 BauNVO bezieht sich u.a. auf Anlagen der Energie und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung, fernmeldetechnische Anlagen oder Anlagen für erneuerbare Energien, die wiederum lediglich als Ausnahme zugelassen werden können. Dies sind z.B. Trafos, Gebäude / Einrichtungen der Wasserversorgung, Gasdruckstationen, Schaltschränke o.ä.. Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsunternehmen zum Bebauungsplanentwurf wurde ein diesbezüglicher Bedarf für die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nicht geäußert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Antennenanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Bereich der nichtüberbauten Grundstücksfläche errichtet werden, da auf Grund der umgebenden Gebäude der Empfang oder die Sendeleistung sehr stark begrenzt wäre.

Die angeführten "Heizanlagen" als die der Versorgung des Baugebietes mit Wärme dienenden Nebenanlagen werden aller Voraussicht in den Gebäuden untergebracht, da die Grundstücke im Gebiet der Fernwärmesatzung liegen und ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

### **Punkt 3.a.**

Kann man etwas ausschließen und gleich im Anschluss alles zulassen? Ausnahmen dürfen nicht einseitig im Interesse der Investoren zur Regel werden. Es geht eindeutig zu Lasten der Anwohner, wenn jede Regelung bis zum Exzess ausgeschöpft und überschritten wird, aber nirgends auch engere Grenzen gesetzt werden, die eine lebenswertere Umgebung schaffen können.

Dies lässt nur den Schluss zu, dass man mehr Rücksicht auf die noch nicht sichere zukünftige Investition nimmt, während die schon vorhandenen Eigentümer am Schmidtstedter Ufer, die ihre Investition zur positiven Entwicklung der Stadt in den vergangenen 20 Jahren bereits durchgeführt haben, nicht mehr schützenswert sind.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

In Anbetracht der Gesetze (u.a. Baugesetzbuch) und Verordnungen (z.B. Baunutzungsverordnung) entspricht es der Rechtssystematik, dass einzelne Bestandteile der Ermächtigungsgrundlagen durch entsprechende textliche Festsetzungen für zulässig, ausnahmsweise zulässig oder für nicht zulässig erklärt werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB mit bereits vorhandener Gebäudeplanung handelt, wurden die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Anlagen der Tier- bzw. Kleintierzucht o.ä.) ausgeschlossen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind per Verordnung (§ 14 Abs. 2 BauNVO) per se im Bebauungsplan ausschließlich als Ausnahme zulässig. Damit ergibt sich durch die Ausnahme ein Genehmigungsvorbehalt, der eine planerische Steuerungsmöglichkeit der jeweiligen Anlagen offenbart (z.B. Einflussmöglichkeit auf Lage, Größe etc.).

### **Punkt 4. Tiefgaragenparkplätze**

Für den Abschnitt WA2 sollen nur die Gebäudeflächen in ihrem Baufenster mit einer Tiefgarage untersetzt werden. Daraus ergibt sich, dass nur ein Stellplatz pro WE geplant werden kann. Es ist sicher richtig, dass die anderen abgelöst werden können. Leider werden davon die PKW nicht beseitigt, welche dann zusätzlich auf der Straße im Umfeld nach einer Parkmöglichkeit suchen. Es werden ca. 30 Parkplätze der Hochhausparker durch die Baumaßnahme beseitigt. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass noch ca. 50 Stellplätze benötigt werden, um den Bedarf der berufstätigen Bewohner des Neubaus mit Zweitwagen annähernd zu decken.

4.a. Welche Maßnahmen werden ergriffen um diese Situation zu entschärfen?

4.b. Warum erfolgt keine flächendeckende Einordnung einer Tiefgarage, um den Bedarf der Berufstätigen zu decken?

**Abwägungsergebnis:  
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Die Punkt 4a. und 4b. wurden zusammengefasst.

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau im Bereich Neuerbe sowie einem Wohn- und Geschäftshaus an der Meyfartstraße.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker im Straßenraum eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadt, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich. Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu eine bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximalen Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um

u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfartstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die eine andere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Stellplätze ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

### **Punkt 5. Tiefgarage**

Laut Bebauungsplanentwurf soll die Tiefgarage 1,40 m über dem bestehenden Straßenniveau gebaut werden und dies bildet für den Baukörper den Nullpunkt. Die zwingend vorgeschriebene IV+S- und V- Geschossigkeit wird um 1,40 m weiter künstlich erhöht.

Im Innenbereich entstehen Böschungsbereiche, welche ein höheres Niveau haben als die Gärten am Schmidtstedter Ufer.

Durch das Aufbrechen der vorhandenen Oberflächenversiegelung wird das Regenwasser zwar versickern, aber in ca. 2 bis 3 Metern auf eine wasserundurchlässige, also wasserführende Schicht treffen.

Das Wasser wird sich in Richtung Flutgraben bewegen und die Keller der Gründerzeitbebauung werden massiv durchfeuchtet werden.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) und die Anzahl der Vollgeschosse fest. Der angeführte Nullpunkt des Baukörpers ist für die Festsetzung des Bebauungsplans zur Oberkante der Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene nicht relevant.

Da Aufschüttungen für z.B. Terrassen über ca. 1,0 m abstandsflächenrelevant sind, müssen diese Aufschüttungen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einhalten. Da der Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und kein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist, liegen keine entsprechenden detaillierten Gebäude- oder Freiflächenplanungen vor.

Ungeachtet dessen sind Entsiegelungsmaßnahmen in Anbetracht der vorgesehenen Aufwertung der Freiflächen durch eine Begrünung / Bepflanzung u.a. auch mit bodenständigem Großgrün im Bereich der Grundstücksgrenzen zu der Bebauung am Schmidtstedter Ufer vorgesehen.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich nicht nachgewiesen ist, wurde die entsprechende Regelung in der textlichen Festsetzung 7 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gestrichen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Auf den umliegenden Grundstücken oder auch auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Grünflächen bzw. unversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze auf dem Grundstück Meyfartstraße etc.) vorhanden, in denen das Regenwasser versickert.

Neben der Versickerung von Niederschlagswasser auf unversiegelten (Grün-)Flächen der neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine schadlose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ebenfalls in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

#### **Punkt 5.a.**

Warum wird die Oberflächenversiegelung aufgebrochen?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

In Ergänzung zu Punkt 5 ist festzustellen, dass sich vor dem Hochhaus der KoWo Grün- bzw. Rasenflächen befinden. Des weiteren sind nicht alle Flächen im Bereich der Bestandsgebäude des ehemaligen Chemiehandels Neuerbe versiegelt. Hier hat sich auf großen Teilen im Laufe der Jahre Ruderalgrün gebildet. Weiterhin wurde im Bereich Meyfartstraße durch den ehemaligen Eigentümer (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BIMA) das Gebäude abgebrochen und die überwiegenden Flächen bestehen aus Schotter und werden als offene Stellplätze genutzt. In Anbetracht dessen erfolgt auf den nicht versiegelten Bestandsflächen bereits eine Regenwasserversickerung.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von begrünten Quartiersfreiflächen. In diesem Zusammenhang müssen die bislang noch versiegelten Flächen bzw. die mit Ruinen bestandenen Flächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Bebauung Schmidtstedter Ufer entsiegelt werden. Zur Aufwertung des Quartiers soll zudem bodenschlüssiges Großgrün gepflanzt werden.

#### **Punkt 5.b.**

Warum wird die Tiefgarage nicht komplett in die Erde gebaut?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 5. "Stellplätze und Garagen" fest, dass oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig sind. Im Umkehrschluss ergibt sich dadurch die Notwendigkeit einer Tiefgarage.

Durch die Thüringer Bauordnung § 92 "Übergangsbestimmungen" ist der Begriff des Vollgeschosses bestimmt. Die Lage und Ausformung der Tiefgarage bzw. des Tief- oder Untergeschosses muss der Definition des § 92 ThürBO entsprechen. Vollgeschosse sind demnach Geschossen, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Sofern die Werte unterschritten werden, handelt es sich nicht um ein oberirdisches Vollgeschoss.

#### **Punkt 5.c.**

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Durchfeuchtung der Keller am Schmidtstedter Ufer zu verhindern?

#### **Abwägungsergebnis:**

**Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.**

#### **Erläuterung:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründlichen Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Die schadloose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ist in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

#### **Punkt 6. Nullpunktfestlegung**

In den vorliegenden Detailzeichnungen zum Bauvorhaben, wurde der 0,00 Punkt auf die Oberfläche Fußboden Erdgeschoss gelegt. Dieser liegt dann 1,40 Meter über dem als Ausgangspunkt vorzusehenden Höhenpunkt im Straßenbereich. (194,64 NHN) Geht man von diesem Punkt im Straßenbereich aus, dann sind die Gebäude im Bereich Neuerbestraße nicht 14,50 m hoch, sondern 15,90 m. Die

Höhe der Traufe der Schule nicht 14,69 m, sondern 16,13 m hoch.

Die Höhe der Riegel nicht 11,30 m, sondern 13,10 m.

6.a. Welche Gründe liegen vor, den Ausgangspunkt für die Höhenfestlegungen ins Gebäude zu legen und damit falsche Höhenverhältnisse herzustellen?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Zusammenfassung der Punkte 6. und 6a.

Falsche Höhenverhältnisse werden durch den Bebauungsplan bzw. die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche als Bezugsebene definiert und die Höhenfestsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2 - Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden Gebäude setzt der Bebauungsplan nicht fest.

**Punkt 6.b.**

Wurde dies im Zuge der Genehmigung nicht bemerkt?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Es ist unzutreffend, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor oder zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 eine Genehmigung erteilt worden ist.

Erst nach der sogenannten Planreife oder Wirksamkeit des Bebauungsplanes besteht die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der getroffenen Festsetzungen. Das ist frühestens nach der Abwägungsentscheidung des Stadtrates über alle eingegangenen Stellungnahmen und somit auch über die Abwägung der vorliegenden Stellungnahme möglich.

**Punkt 6.c.**

Versucht man durch Verschleiern des wahren Ausmaßes der Bebauung die Ausnutzung des vorhandenen Rahmens zu überschreiten, um den Wert der neuen Immobilie noch weiter zu steigern auf Kosten des übrigen Quartiers?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen als Höchstmaß über der Bezugsebene und der Anzahl der Geschosse fügt sich in den Rahmen der umliegenden Bebauung ein. Der Umgebungsrahmen wird eingehalten.

Falsche Höhenverhältnisse bzw. falsche Angaben zu dem maximalen Maß der Gebäudehöhen werden durch den Bebauungsplan bzw. die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan (textliche Festsetzung 2. "Maß der baulichen Nutzung") sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich.

Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche als Bezugsebene definiert und die Höhenfestsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2 - Oberkante Gebäu-

de als Höchstmaß über Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden setzt der Bebauungsplan nicht fest.



|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 6</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |            |
| <b>von</b>                                 |   |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 17.04.2014  |            |

Die Stellungnahmeverfasserin ist Eigentümerin einer Wohnung Schmidtstedter Ufer 17a und hat positives Interesse an der in der Planungsphase befindlichen Bebauung des Nachbargrundstücks "Neuerbe / Meyfartstraße".

Es wurde eine Information durch ein ausführliches telefonisches Gespräch mit einem Mitarbeiter des Amtes am 18.3.2014 und durch die zu Verfügung stehenden Pläne und Unterlagen eingeholt.

Dabei sind Unstimmigkeiten aufgefallen, die zu berechtigten Einwänden führen, welche im Nachfolgenden vorgebracht werden.

Wir möchten Sie bitten unsere Einwände zu berücksichtigen und die entsprechenden Punkte zu prüfen.

#### **Punkt 1.**

##### Widerspruch zum Punkt Hochparterre:

Durch die Verlegung des Erdgeschosses ins Hochparterre entsteht eine völlig unnötige Erhöhung des ohnehin mit 5 Vollstockwerken überraschend sehr hoch geplanten Gebäudes um weiter 1,4 m. (Die Vorstellung des geplanten Gebäudekomplexes im Jahr 2012 sah eine 3- und 4-stöckige Bebauung vor!)

Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen sollen ebenfalls um 1,4 m höher als das Außengelände errichtet werden, mit der Begründung damit für behinderte Bewohner einen barrierefreien Zugang von der Wohnung auf die Terrasse zu schaffen. Damit erklärt sich selbstredend, dass Hochparterre generell keiner barrierefreien Bebauung entspricht. Vor der Terrasse steht die Erreichbarkeit der Wohnung. Um den Anspruch an behindertengerechtes Bauen zu erfüllen, sollte auf das Hochparterre verzichtet werden. Alle Eingänge des Erdgeschosses sollten direkt vom Straßenniveau begehbar sind.

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Die umliegende Gründerzeitbebauung hat in der Regel vier Vollgeschosse und ebenfalls ausgebauten Dachgeschosse, die Lückenbebauung Schmidtstedter Ufer 17a selbst weist 5 Vollgeschosse nebst einem zu Wohnzwecken ausgebauten Steildach (Dachgeschoss als Vollgeschoss) auf. Westlich angrenzend befindet sich die gründerzeitliche Grundschule mit vier Geschossen. Nördlich bzw. nordwestlich bestehen drei 17-geschossige Wohnhochhäuser.

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das gründerzeitliche bzw. städtebauliche Umfeld ein.

Gemäß Stadtratsbeschlusses 2446/12 wurde unter Beschlusspunkt 02 vom Stadtrat beschlossen:

"Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenbaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
- **Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe**
- Schließung der Baulücke an der Meyfartstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht
- **Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfartstraße**  
..."

Der Bebauungsplan ALT624 entspricht damit den Planungszielen, die durch den Stadtrat beschlossen wurden.

Im Bebauungsplan wird ein Null-Punkt oder eine die Oberkante Fußboden nicht festgesetzt bzw. vorgesehen. Eine Festsetzung zur zwingenden Erhöhung der straßenbegleitenden Bebauung bzw. die Höhenlage von 1,40 m über Straße der Erdgeschosswohnungen ist im Bebauungsplan nicht enthalten.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ALT624 (textliche Festsetzung 2. "Maß der baulichen Nutzung") sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche definiert und die Höhenkoten der Oberkanten baulicher Anlagen.

In wie weit die einzelnen Wohnungen barrierefrei / barrierearm erreichbar sind betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Hierzu möchten wir auf die Regelungen des § 50 Thüringer Bauordnung "Barrierefreies Bauen" verweisen.

## **Punkt 2.**

### Widerspruch zum Punkt Tiefgarage:

Auch bei der Tiefgarage ist uns unverständlich, warum diese 1,4 m über Straßenniveau ausgeführt werden soll und damit ein weiterer Punkt für eine völlig unnötige Erhöhung der Gesamtanlage entsteht.

Zusätzlich wird die künstliche Erhöhung der gesamten Außenfläche langfristig zu erheblichen Problemen der gesamten bestehenden Bebauung des Schmidtstedter Ufers führen, da das anfallende Regenwasser sich in jedem Fall den Weg zu den niedrigeren Flächen sucht. Um Folgeschäden an den bestehenden Gebäuden vorzubeugen und von vorne herein auszuschließen,

die Gebäude des Schmidtstedter Ufers später buchstäblich im Regen stehen zu lassen, ist es dringend nötig die Tiefgarage komplett unter die Erde zu verlegen.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) und die Anzahl der Vollgeschosse fest. Eine Festsetzung zur zwingenden Erhöhung der straßenbegleitenden Bebauung um 1,40 m durch die Tiefgarage ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Bezüglich der Definition und Einordnung der Vollgeschosse gelten die entsprechenden Regelungen des § 92 Thüringer Bauordnung.

Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass die umgebende Gründerzeitbebauung ebenfalls ein Hochparterre aufweist.

Da Aufschüttungen für z.B. Terrassen über ca. 1,0 m abstandsflächenrelevant sind, müssen diese Aufschüttungen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einhalten. Da der Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und kein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist, liegen keine entsprechenden detaillierten Gebäude- oder Freiflächenplanungen vor.

Ungeachtet dessen sind Entsiegelungsmaßnahmen in Anbetracht der vorgesehenen Aufwertung der Freiflächen durch eine Begrünung / Bepflanzung u.a. auch mit bodenständigem Großgrün im Bereich der Grundstücksgrenzen zu der Bebauung am Schmidtstedter Ufer vorgesehen.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich nicht nachgewiesen ist, wurde die entsprechende Regelung in der textlichen Festsetzung 7 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gestrichen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Auf den umliegenden Grundstücken oder auch auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Grünflächen bzw. unversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze auf dem Grundstück Meyfartstraße etc.) vorhanden, in denen das Regenwasser versickert.

Neben der Versickerung von Niederschlagswasser auf unversiegelten (Grün-)Flächen der neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine schadlose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ebenfalls in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

### **Punkt 3.**

#### Widerspruch zum Punkt Nebenanlagen:

Unter Punkt 4 des Entwurfs des Bebauungsplans, sowie unter Punkt 2.4 der dazugehörigen Begründung wird beschrieben, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Die Begründung dafür wird genannt, um die Flächen im Quartiersinneren möglichst attraktiv gestalten und begrünen zu können. Leider wird das im Anschluss sofort wieder aufgehoben, da die Möglichkeit besteht sämtliche Nebenanlagen als Ausnahme zuzulassen.

Da es im WA2 keinen konkreten Bebauungsplan gibt, darf das Zulassen von Ausnahmen nicht möglich sein. Alle für ein Gebäude erforderlichen Nebenanlagen müssen selbstverständlich innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Mit der Ausnahme für Nebenanlagen aller Art wird die Einladung zur Errichtung dieser im Quartiersinneren ausgesprochen.

Geräuscentwicklung, Anzahl und Ansicht der möglichen Nebenanlagen sind im Vorfeld nicht abzusehen. Es bleibt nur die Möglichkeit jetzt Einspruch zu erheben, um das spätere Planen und Errichten von Nebenanlage auf den unüberbaubaren Flächen zu verhindern. Auch für den noch nicht geplanten Bauabschnitt WA2 sollte das Recht gelten, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, um die Flächen im Quartiersinneren möglichst attraktiv gestalten und begrünen zu können.

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Gemäß der textlichen Festsetzung 4. "Nebenanlagen" sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Satz 2 regelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO und Spielanlagen hiervon ausgenommen sind.

#### § 14 Abs. 2 BauNVO

"Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet."

§ 14 Abs. 2 BauNVO bezieht sich u.a. auf Anlagen der Energie und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung, fernmeldetechnische Anlagen oder Anlagen für erneuerbare Energien, die wiederum lediglich als Ausnahme zugelassen werden können. Dies sind z.B. Trafos, Gebäude / Einrichtungen der Wasserversorgung, Gasdruckstationen, Schaltschränke o.ä.. Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsunternehmen zum Bebauungsplanentwurf wurde ein diesbezüglicher Bedarf für die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nicht geäußert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Antennenanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Bereich der nichtüberbauten Grundstücksfläche errichtet werden, da auf Grund der umgebenden Gebäude der Empfang oder die Sendeleistung sehr stark begrenzt wäre.

Die angeführten "Heizanlagen" als die der Versorgung des Baugebietes mit Wärme dienenden Nebenanlagen werden aller Voraussicht in den Gebäuden untergebracht, da die Grundstücke im Gebiet der Fernwärmesatzung liegen und ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

#### **Punkt 4.**

##### Widerspruch zu den Punkten GRZ und GFZ:

Ob eine Überschreitung der bestimmten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten in der momentanen Höhe erforderlich ist, bleibt anzuzweifeln. Wir möchten Sie bitten die Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ und der Geschossflächenzahl GFZ zu prüfen und zu senken.

##### **Abwägungsergebnis:**

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

##### **Erläuterung:**

Entsprechend den Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m" wurde die GRZ seinerzeit für das Neubauvorhaben mit 0,71 angegeben. Auf dem Nachbargrundstück Schmidtstedter Ufer 20 besteht indes eine 100%-Überbauung durch eine eingeschossige Hofüberbauung mit Dachterrasse.

Die im Bebauungsplan ALT624 festgesetzte GRZ mit 0,8 im WA2 sowie mit 0,6 im WA1 entspricht dem gründerzeitlich geprägten Umfeld, insbesondere auch den Flächen südlich der Meyfahrtstraße, die geprägt sind durch gewerbliche Hinterhofnutzungen, Seitenflügel und Hintergebäude. Ungeachtet dessen handelt es sich bei dem im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten Maß um ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

In Anbetracht des vorhandenen Maßes des baulichen Umfeldes, der erwünschten Reaktivierung einer städtischen Brachfläche, der Blockrandschließung und Fassung der Raumstruktur ergibt sich daraus folgend eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und / oder die Bedürfnisse des Verkehrs nicht befriedigt werden könnten. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

Es bestehen keine Belange, die einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO durch das Vorhaben entgegen stehen. Eine unverhältnismäßige Verdichtung des Gebietes ist dadurch nicht gegeben.

#### **Punkt 5.**

Des weiteren schließen wir uns den Eingaben der Hausverwaltung der ETG Schmidt Ufer 17A an.

##### **Abwägungsergebnis:**

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

##### **Erläuterung:**

Auf Grund der Vielzahl der einzelnen Punkte erfolgt die Abwägung der Stellungnahme der Hausverwaltung der ETG Schmidt Ufer 17A auf einer gesonderten Anlage - siehe Abwägungsergebnis Ö 6a.

**Punkt 6.**

Es wird eine Eingangsbestätigung und Information zu den Beschlüssen der Stadtratssitzung zu diesen Themen erbeten.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Das Bauleitplanverfahren wird entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) im standardisierten Verfahren nach § 3 BauGB "Beteiligung der Öffentlichkeit" durchgeführt. Eine Zwischenmitteilung zum Eingang der Stellungnahme sowie eine Mitteilung zum Abwägungsergebnis nach Stadtratsbeschluss zur Abwägung erfolgt durch das verfahrensführende Amt.

Anlage

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 6a</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |             |
| <b>von</b>                                 |   |             |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 27.03.2014  |             |

### **Einwohneranfrage zum Stadtrat 16.04.2014 und Unterschriftenliste**

Der Name ist XXX, wohnhaft XXX, in 99XXX Erfurt.

Die Stellungnahmeverfasserin ist selbständig als Hausverwalterin am XXX tätig.

Als Verwalterin und im Rahmen der Qualifizierung als Dipl.- Tiefbauingenieur hat die Stellungnahmeverfasserin seit Jahren ein großes Interesse an der Entwicklung der baulichen Gegebenheiten im Wohngebiet Meyfartstraße / Neuerbe.

Schon seit 1994 war das Gebiet von Bedeutung und einer Verbesserung des jetzigen Zustandes wurde immer positiv entgegen gesehen, da damit eine Verbesserung der Wohnqualität verbunden wurde. Zudem ist die Stellungnahmeverfasserin Fürsprecherin fast aller Anwohner am Schmidtstedter Ufer, da die Anwohner die Stellungnahmeverfasserin durch ihre Vollmachten (12 Eigentümer und 30 Mieter) entsprechend legitimiert haben.

### **Punkt 1. Quartierbebauung**

Schon seit 1994 wurde immer über eine Quartierbebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer - Meyfartstraße - Neuerbe, welche typischerweise in Erfurt üblich ist, gesprochen und entsprechend geplant.

Der Innenbereich, welcher als Ruhezone und großzügig begrünte Fläche vorgesehen war, wird nun durch die nachträgliche Einordnung von Gebäuderiegeln völlig zerrissen. Die Fläche der Straße Neuerbe liegt außerhalb des Kernbereiches der Stadt, in dem eine höchstmögliche Verdichtung zulässig ist. Die Hochhäuser bringen schon eine hohe Verdichtung, die entsprechende Bausünden vergangener Perioden darstellen. Dies als Argument für eine erhöhte Verdichtung im nun zu bebauenden Bereichs des Quartiers zu nutzen geht in die falsche Richtung. Hier muss die Möglichkeit genutzt werden, die hohe Verdichtung im Quartier zu entzerren auch in Anbetracht der massiv mit Hochhäusern bebauten Umgebung, die den gesamten Bereich bezüglich Parkplätzen, Durchgangsverkehr etc. beeinflussen.

1.a. Welche Gründe gibt es, entgegen der üblichen Quartierbebauung in Erfurt, solche massiven, völlig unverhältnismäßigen Gebäuderiegel zuzulassen und damit große Nachteile für die bestehende denkmalgeschützte Gründerzeitbebauung wissentlich in Kauf zu nehmen?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Zusammenfassung Punkt 1. und 1a.

Das städtebauliche Umfeld stellt sich derzeit als inhomogen dar. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich der erweiterten Altstadt. Ungeachtet dessen sind im baulichen Umfeld verschiedenartige Baustrukturen (dreigeschossige Reihenhäuser aus der Vorgründerzeit - Bereich im Neuerbe, südlich der Meyfartstraße), viergeschossige Gründerzeitgebäude mit teilweise verdichteten Innenhofstrukturen aus der Zeit nach Umverlegung der Wilden Gera und Bau des Flutgrabens und 17geschossige Gebäude der 70er Jahre (Punkthochhäuser und "Wohnscheiben") sowie 5geschossige Lückenbebauungen aus den 1990er Jahren vorhanden.

Der Bebauungsplan soll das städtebauliche Bild des Areals harmonisieren. Beispielhaft für die Lückenbebauungen aus den 1990er Jahren (z.B. Unterlagen zur Baugenehmigung Schmidtstedter Ufer 17a Aktenzeichen "B 2008/1994 - m") sind die seinerzeit beantragten Firsthöhe von 18,70 m sowie die Traufhöhe von 14,60 m über Oberkante Gehweg anzuführen. Die Oberkante des Fußbodens im Dachgeschoss wurde damals mit 14,50 m über Oberkante Gehweg angegeben.

Bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan ALT624 ergibt sich im WA2 (Bereich Meyfartstraße) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 16,10 m und im WA1 (Bereich Neuerbe) eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 17,30 m, wobei das letzte Geschoss eingerückt wird und die untere Attika bzw. Traufkante unterhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante liegt.

Die geplante Wohnbebauung entlang der Meyfartstraße sowie des Neuerbe fügt sich sowohl im den vorgesehenen Maß von vier bis fünf Vollgeschossen und den dafür im Bebauungsplan ALT624 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in das städtebauliche Umfeld ein.

Eine ortstypische Verdichtung ergibt sich insbesondere beim Eckgrundstück Meyfartstraße / Neuerbe. Hinsichtlich der kammartigen Baustruktur ist anzumerken, dass eine ausschließlich "straßenbegleitende" Baustruktur in dem in Rede stehenden Bereich der erweiterten Altstadt nicht anzutreffen ist, vielmehr ist die gründerzeitliche Bebauung durch verschiedenartige Hofstrukturen und Hinterhäuser bzw. Seitenflügel geprägt.

In Folge der Flächenabriss der siebziger Jahre soll mit der gewählten Baustruktur als straßenbegleitende Bebauung im Bereich Meyfartstraße und Neuerbe der Straßen- bzw. Stadtraum wieder eine Fassung erhalten. Gleichfalls stellt der fünfgeschossige Kopfriedel im Norden des Gebietes eine räumliche Begrenzung zu den Punkthochhäusern dar. Die Innenhöfe werden durch niedrigere Innenhofbebauungen in Anlehnung an die gründerzeitlichen Seitenflügel gegliedert.

In Anbetracht dessen, dass das Gebäude Schmidtstedter Ufer 17a selbst 5 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweist, ist eine Einfügung im Hinblick auf die Gebäudehöhe gegeben.

Auch aus rein normativer Sicht kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Das ist im Geltungsbereich selbst im Bereich der Kammstruktur der Fall. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen der neu geplanten Bebauung als erforderlich. Nach Überarbeitung des Bebauungsplans auf Grund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der angrenzenden Anwohner wurde die überbaubare Grundstücksfläche für den nördlichen Gebäuderiegel um 3,0 m verkürzt, dadurch ergeben sich größere Abstände des Wohngebäudes zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen.



Weiterhin wurden die beiden innen liegenden Gebäuderiegel der Kammstruktur am östlichen Gebäudeende zu den Flurstücken Schmidtstedter Ufer 136, 138 und 139 um 4,0 m in der Höhe reduziert. Gleichfalls wurden Teilbereiche der Bebauung Meyfartstraße in der Geschossigkeit und Gebäudehöhe reduziert.

#### **Punkt 1.b.**

Warum werden die Interessen der Besitzer und Anwohner, auf eine gemeinsame verträgliche Bebauung, am Schmidtstedter Ufer völlig ignoriert?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die Landeshauptstadt Erfurt ist als dynamische wachsende Kommune mit einer Nachfrage nach Geschosswohnungsbau konfrontiert, der sie im Interesse Ihrer Bürger gerecht werden muss. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer phasenweisen dynamisierten Stadtentwicklung ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die vorhandene Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was im Interesse der Wohnruhe sich positiv auswirkt.

Auf der anderen Seite wird die freie Sicht in den Obergeschossen zweifellos eingeschränkt und eine neue Bebauung wird den Charakter des Quartiers mitprägen. Allerdings muss in Rechnung gestellt werden, dass das Areal Teil der erweiterten Altstadt Erfurts ist und somit keine freie Aussicht wie am Stadtrand hergestellt werden kann.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans ALT624 wurden die durch die Öffentlichkeit formulierten Belange in das Planverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

In der Konsequenz wurden diese Stellungnahmen insoweit berücksichtigt, da eine Korrektur an der Baustruktur im Bebauungsplan ALT624 vorgenommen wurde, die

- eine Einkürzung der kammartigen Bebauung am Nordriegel um 3,00 m sowie
- eine Höhenabstaffelung der beiden innen liegenden Gebäuderiegel zu den Grundstücken Schmidtstedter Ufer um 4,00 m und
- eine Höhenreduzierung in Teilbereichen des Baukörpers an der Meyfartstraße vorsieht.

Dadurch ergeben sich weit größere Abstände der Neubebauung zu den Grundstücksgrenze, als die Thüringer Bauordnung über den § 6 ThürBO dies vorschreibt. Diese vergrößerten Abstände wurden in der Belichtungsstudie als Anlage Begründung berücksichtigt.

### **Punkt 1.c.**

Welche Rolle spielt das gesundheitliche Wohl der ortsansässigen Bürger, wenn über Verdichtung gesprochen wird? Hier geht es nicht um individuelle Wohlfühlfaktoren, sondern um festgelegte Rechte und Pflichten, die nicht einseitig zum Vorteil von Investoren verändert werden dürfen.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der erweiterten Altstadt von Erfurt befindet und als städtebauliche Zielstellung die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und Beseitigung der Bauruinen und brachgefallenen Grundstücke dient.

Darüber hinaus erfordert das Wohl der Allgemeinheit durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen die Schaffung dringend benötigter Wohnflächen.

In Anbetracht der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen (inkl. Nachweis der Belichtung durch das beiliegende Gutachten) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Auch darüber hinaus sind sonstige öffentliche Belange, die diesen Festsetzungen entgegenstehen könnten, nicht erkennbar.

Für das Bauleitplanverfahren wurde zudem umfangreiche gutachterliche Untersuchungen (Artenschutz, Schalltechnisches Gutachten, Belichtungsgutachten etc.) durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden zum Bebauungsplanentwurf ALT624 wurden zudem keine Stellungnahmen abgegeben, die auf nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder das bauliche Umfeld durch das Vorhaben hinweisen.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplans (Änderung der Baustruktur - vgl. Erläuterung zu Punkt 1b und 1e) und der damit über das bauordnungsrechtliche Maß hinausgehenden vergrößerten Abstände zu den benachbarten Grundstücksgrenzen Schmidtstedter Ufer sind daher nachteilige Auswirkungen auszuschließen.

### **Punkt 1.d.**

Warum wird durch Berufung auf bereits bestehende hohe Verdichtung aus früheren Bausünden (ALT624, Begründung, Punkt 2.2, Seite 9, Abschn.2) eine neue Last für die Altanwohner gerechtfertigt? (Überhöhte Überbauung der Grundstücke am Schmidtstedter Ufer und Hochhäuser) Hier wird ein bestehendes Problem verschärft, statt die Möglichkeit zur Abhilfe zu nutzen.

Im Bebauungsplanentwurf wird ausgehend von den höchsten Gebäuden (außer Punkthochhäuser) die Höhenfestlegung getroffen.

Im Punkt 1.6 Allgemeine Planungsziele im Bebauungsplanentwurf ALT624 wird von der Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier- bis max. fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Neuerbe und der Meyfahrtstraße ausgegangen.

In der Zeichnung zum Bebauungsplan wird aber die Geschossigkeit zwingend vorgeschrieben, in der Neuerbe IV + Staffelgeschoss und V Geschosse für Teile entlang der Neuerbe und für die Riegel IV Geschosse.

In der Meyfahrtstraße IV + plus Staffelgeschoss.

Geht man von einer Auslastung des Baufensters (lt. B-Planzeichnung) im Bereich Meyfahrtstraße aus, dann ist mit der zwingend vorgeschriebenen IV + S Geschossigkeit von einer massiven Überschreitung der GFZ von 2,7 im WA 2 auszugehen.

Bei Ausnutzung des Baufensters, lt. Zeichnung, ergibt sich eine Wohnfläche von 2.300 qm. Die vorgegebene GFZ von 2,7 würde max. ca. 1.800 qm zulassen. Dies entspricht dann allenfalls einer III- Geschossigkeit! Die Überschreitung liegt bei ca. 500 qm Wohnfläche.

Im Bebauungsplanentwurf ALT624 wurde unter Beschlusspunkt 03 für die Meyfahrtstraße eine max. IV- Geschossigkeit durch den Stadtrat beschlossen. Laut Planentwurfzeichnung wird IV+S durch die Verwaltung zwingend vorgeschrieben.

Warum hält sich die Verwaltung nicht an den Stadtratsbeschluss, der nur eine IV-geschossige Bauweise an der Meyfahrtstraße vorsah?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Wie bereits beschrieben, orientieren sich die Gebäudehöhen an den gegenüberliegenden viergeschossigen Gründerzeitgebäuden, die neben einem Hochparterre mittlerweile alle über ausgebauten Dachgeschosse verfügen sowie an der fünfgeschossigen Bebauung aus den 1990er Jahren (z.B. Schmidtstedter Ufer 17a).

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

Der angeführte Beschlusspunkt 02 mit der "... max. 4-geschossigen Bebauung an der Meyfahrtstraße" wurde nicht im Rahmen des Stadtratsbeschlusses über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße" (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1180/13) gefasst.

Der angeführte Beschlusspunkt 02 bezieht sich auf den Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1885/10 aus der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2011 zum Bebauungsplan ALT 624 „Neuerbe/Meyfahrtstraße“ - Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde durch die nachfolgenden Stadtratsbeschlüsse aufgehoben bzw. konkretisiert.

So wurde u.a. im Rahmen des Stadtratsbeschlusses 2446/12 unter Beschlusspunkt 02 vom Stadtrat beschlossen:

"Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche
  - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für gehobene Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Gestaltung
  - Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von Parkplätzen nebst Straßenaumbepflanzung und Anlage eines Gehweges auf der Ostseite der Straße Neuerbe
  - Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer vier- bis maximal fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Straße Neuerbe
  - Schließung der Baulücke an der Meyfartstraße und Aufnahme der vorhandenen Bauflucht
  - Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier bis maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Meyfartstraße
- ..."

Der Bebauungsplan ALT624 entspricht damit den Planungszielen, die durch den Stadtrat beschlossen wurden.

#### **Punkt 1.e.**

Weshalb werden die Geschosse zwingend vorgeschrieben, wenn ersichtlich ist, das die GRZ von 2,7 im Bereich WA 2, welche ebenfalls festgeschrieben ist, massiv überschritten wird?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Geschossigkeit stellt grundsätzlich eine wichtige städtebauliche Zielstellung bezüglich der Fassung von Baufluchten, insbesondere was die Gebäudehöhe und der Nutzungsebenen, dar. Da es z.B. beim Wohnungsbau eine "Regelgeschosshöhe" von ca. 2,85 m gibt, wird in Verbindung der (zwingend einzuhaltenden) Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) sichergestellt, dass das erwünschte bzw. festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten, bzw. nicht überschritten wird.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden Änderungen bezüglich der Festsetzung der Bereiche mit einer zwingenden Geschossigkeit vorgenommen. Entlang der Straße Neuerbe sind nun neben Bereichen mit einer zwingenden Fünfgeschossigkeit auch Bereiche mit einer Festsetzung von vier Vollgeschossen als Mindestmaß und 5 Vollgeschossen als Höchstmaß dargestellt. Im Bereich Meyfartstraße bzw. im WA2 wurde die Anzahl der zwingenden Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf vier Vollgeschosse reduziert.

Im rückwärtigen Bereich, mit Ausnahme des Nordriegels der Kammbebauung, wurde die Festsetzung von zwingend vier Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß reduziert. Der Bereich der zukünftigen Bebauung, der den Flurstücken 139 und 138 bzw. 136 am nächsten liegt, wurde auf einer Länge von 4,0 m auf

zwingend drei Vollgeschosse reduziert. Der Nordriegel wurde auf einer Länge von 3,0 m zu den Flurstücken 141 und 140 eingekürzt.

Bezüglich der Stellungnahme ist anzumerken, dass die "GRZ" im WA 2 nicht mit 2,7 festgesetzt wird. Dieses Maß bezieht sich auf die GFZ (Geschossflächenzahl).

Um mögliche Fehldeutungen auszuschließen muss klargestellt werden, dass im Gegensatz zur Angabe der Geschosse der Kreis um die Zahl der GFZ nicht bedeutet, dass diese eine zwingend einzuhaltende Zahl darstellt. Hier handelt es sich lediglich um eine Obergrenze bzw. ein Höchstmaß, das unterschritten werden kann.

Der beschriebene vermeintliche Widerspruch zwischen der GFZ (Geschossflächenzahl als Höchstmaß) und der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse beruht auf einer Fehldeutung der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bereich der Baugrenzen nach den Regeln der entsprechenden Verordnung unterschritten werden, sodass die gebotene Einhaltung der GFZ gewährleistet ist.

**Punkt 1.f.**

Sind dies Ermessensspielräume, welche nur zu Gunsten der Bauherren kommerziell voll überschritten werden?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Wie bereits mehrfach dargelegt, orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan ALT624 für eine Neubebauung an dem städtebaulichem Umfeld. Gleichfalls wurde der Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen zu den Bereichen mit zwingend festgesetzten Geschossen, den Gebäudehöhen und im nördlichen Baufeld der Kammbebauung sogar in der Länge der überbaubaren Grundstücksfläche überarbeitet (siehe Erläuterungen zu Punkt 1e).

Der Ermessensspielraum wurde, ungeachtet dessen, dass die Abstandsflächen nach Thüringer Bauordnung eingehalten werden, im Rahmen der angeführten Änderungen (siehe Erläuterungen zu Punkt 1e) bei der Überarbeitung des Bebauungsplans zu Gunsten der angrenzenden Bebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer ausgenutzt.

**Punkt 1.g.**

Sind Staffelgeschosse, nur weil sie 1 bis 2 Meter eingerückt werden, niedriger in der Geschosshöhe, als ein normales Geschoss?

**Abwägungsergebnis:**

**Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.**

**Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gesamthöhe der Gebäude bezogen auf die Höhe der Bezugsebene (Oberkante Gebäude als Höchstmaß - Textliche Festsetzung 2.) gemäß § 16 BauNVO fest, da maßgeblich die Gesamtgebäudehöhe ist. Bezugsebene ist die Oberkante der angrenzenden

Straßenverkehrsflächen, die mit Höhenkoten auf der Grundlage der NHN-Höhenangabe versehen sind.

Festsetzungen zu einzelnen Geschosshöhen sind nicht möglich. Geschosshöhen werden durch die ThürBO definiert. Da in den Obergeschossen sowie im Staffelgeschoss Wohnungen vorgesehen werden, ist nicht davon auszugehen, dass die Geschosshöhen der Staffelgeschosse von den anderen Obergeschossen abweichen.

### **Punkt 2. Belichtung und Besonnung**

Durch die Schließung der Baulücke in der Meyfartstraße in südlicher Ausrichtung (IV+S), wird der Innenbereich komplett verschattet. Die Bebauung entlang der Neuerbe, in westlicher Richtung tut ein, oder ihr übriges. Der Sonneneinfall beginnt erst im Bereich des 1. Riegels. Dieser verhindert seinerseits die Besonnung der weiteren Innenflächen. Das gesamte Schmidtstedter Ufer ist in den unteren Geschossen von der Besonnung ausgeschlossen. Die Lebens- und Wohnqualität ist im höchsten Maße gesundheitsgefährdend eingeschränkt.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es das Ziel der Stadt, innerstädtisch gelegene untergenutzte oder brachliegende Flächen einer angemessenen Wohnbebauung zuzuführen. Die bauliche Entwicklung in der Innenstadt mit ihrer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und Infrastrukturausstattung sichert dabei die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Ergebnis einer Bebauung der in Rede stehenden innerstädtischen Brache ergeben sich unvermeidbare Veränderungen im Wohnumfeld von Nachbarn, die nicht immer bzw. vollständig mit den Interessen der Nachbarn in Einklang zu bringen sind.

In dem vorliegenden Fall wird es durch die Beseitigung der verfallenden Gewerbebauten zur Beseitigung eines erheblichen Missstandes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der Bauruinen und die Aufwertung ihrer Wohnadresse in dem Interesse der Nachbarn und angrenzenden Grundstückseigentümer liegt.

Die Bebauung wird zu einer besseren Abschirmung gegenüber den Lärmeinwirkungen vom Juri-Gagarin-Ring führen, was sich im Interesse der Wohnruhe positiv auswirkt.

Da die vorhandenen Bauruinen (tw. Hallen und größere Remisen) direkt an der Grundstücksgrenze stehen und damit eine erhebliche Verschattung der Grundstücksfreiflächen am Schmidtstedter Ufer vorliegt, wurde die künftige Bebauung im Ergebnis der Belichtungsstudie abgerückt (siehe Anlage zur Begründung).

Die kritisierte Bebauung an der Meyfartstraße (Süden) oder am Neuerbe (Westen) ist für die Blockrandschließung im Bereich der Baulücke Meyfartstraße und am Neuerbe notwendig (siehe hierzu auch entsprechende Stadtratsbeschlüsse). Die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit orientieren sich am baulichen Umfeld.

**Punkt 2.a.**

Will das Parlament der Stadt Erfurt sich dieser bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geradezu aufdrängenden Probleme im Interesse der bestehenden Anwohnerschaft, annehmen?

Hier handelt es sich neben den Mietern auch großteils um Eigentümer kleinerer Wohneinheiten deren Eigentum unter einer für Großinvestoren gewinnmaximierenden Genehmigungs politik abgewertet wird.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die Belange der Öffentlichkeit bzw. der Anlieger / Anwohner aus dem Bereich Schmidtstedter Ufer, die Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren abgegeben haben, wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt, gewichtet und abgewogen.

Alle fachlichen Belange wurden geprüft und die die Bebauungsplankonzeption übernommen. Die aufgeworfene Fragestellung zu Eigentumsverhältnissen oder vermutlich einseitigen Abwägungsentscheidungen ist abwegig und kein Belang eines Bauleitplanverfahrens.

**Punkt 2.b.**

Hat man als Nachbar kein Recht auf Rücksichtnahme auf ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das spätere Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile festzustellen:

- Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen ( siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.

- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen **Abstandsflächen eingehalten** werden.

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes (Gründerzeit, Wohnhochhäuser ...) kann von einer optisch erdrückende Wirkung der Vorhaben - insbesondere der Innenriegel und des nördlichen "Kopfriegels" - die gemäß Bebauungsplan ALT624 möglich wären, nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der geringen Breite der Riegelbebauung.

Bezüglich der Bewertung der vorhandenen Belichtungsverhältnisse muss auf die bestehende bauliche Situation abgestellt werden, die zum Einen von der "Bestandsbebauung" des ehemaligen Chemiehandels entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie zum Anderen durch den Schattenwurf der drei 17-geschossigen Wohnhochhäuser maßgeblich geprägt wird.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden sind, die eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ermöglichen, ist eine ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden selbst im Bereich der Kamm- bzw. Riegelstruktur eingehalten. Überwiegend ergeben sich rückwärtig erheblich größere Abstandsflächen als erforderlich.

Ein Nachweis der gesicherten Belichtung und Belüftung ist in Bebauungsplanverfahren erst im Falle der Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Dies war und ist hier nicht der Fall. Dessen ungeachtet wurde eine Belichtungsstudie (Bestand / Planung) in verschiedenen Jahreszeitlichen Situationen der Begründung des Bebauungsplans ALT624 beigefügt.

Im Ergebnis der Belichtungsstudie ist u.a. festzustellen:

- Durch Abriss der grenzständigen Gebäude wird eine bessere Belichtung der Freiflächen der Grundstücke Schmidtstedter Ufer ermöglicht.
- Durch eine bereits nach § 34 BauGB zulässige viergeschossige Bebauung an der Meyfahrtstraße ergeben sich Einschränkungen der Belichtung der angrenzenden Bebauung und Grundstücke Schmidtstedter Ufer.
- Die maßgebliche Verschattung erfolgt u.a. durch die angrenzenden Hochhäuser.

### **Punkt 2.c.**

Liegt ein Besonnungsgutachten vor und warum wird es uns vorenthalten?

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Ein Belichtungsgutachten ist erst bei Unterschreitung Abstandsflächen notwendig. Ungeachtet dessen wurde zur Versachlichung der Diskussion ein Belichtungsgutachten mit Hilfe eines standardisierten Programms erstellt. Die Belichtungsstudie liegt der Begründung bei und



wurde der Stellungnahmeverfasserin vorgestellt (Festlegung aus Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt vom 13.05.2014).

#### **Punkt 2.d.**

Welche Jahreszeit wird simuliert?

Hier sollte nicht der Sommer mit seinen Sonnenhöchstständen zugrunde gelegt werden, sondern die ohnehin dunkle Winterzeit in der ein wesentlich flacherer Sonneneinfall herrscht.

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Das Belichtungsgutachten / Die Belichtungsstudie umfasst in seiner Betrachtung die standardisierte Zeiten 17. Januar (gemäß DIN 5034-Teil 1), den 20. März (vergleichbar mit dem 20. bzw. 21. September) und den 20. Juni.

#### **Punkt 3. Nebenanlagen, Punkt 2.4 des Bebauungsplanentwurfs ALT624**

Im Punkt 2.4 steht: Nebenanlagen, sollen nur im Bereich von überbauten Grundstücksflächen zulässig sein! Im Bebauungsplanentwurf wird im zweiten Satz aber alles in den Freiflächen als zulässig erklärt, was man sich nur denken kann, z.B. Antennenanlagen, Elektroversorgungs- und Heizanlagen, usw.

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Gemäß der textlichen Festsetzung 4. "Nebenanlagen" sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Satz 2 regelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 und Spielanlagen hiervon ausgenommen sind.

#### **§ 14 Abs. 2 BauNVO**

"Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet."

§ 14 Abs. 2 BauNVO bezieht sich u.a. auf Anlagen der Energie und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung, fernmeldetechnische Anlagen oder Anlagen für erneuerbare Energien, die wiederum lediglich als Ausnahme zugelassen werden können. Dies sind z.B. Trafos, Gebäude / Einrichtungen der Wasserversorgung, Gasdruckstationen, Schaltschränke o.ä.. Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsunternehmen zum Bebauungsplanentwurf wurde ein diesbezüglicher Bedarf für die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nicht geäußert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Antennenanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Bereich der nichtüberbauten Grundstücksfläche errichtet werden, da auf Grund der umgebenden Gebäude der Empfang oder die Sendeleistung sehr stark begrenzt wäre.

Die angeführten "Heizanlagen" als die der Versorgung des Baugebietes mit Wärme dienenden Nebenanlagen werden aller Voraussicht in den Gebäuden untergebracht, da die Grundstücke im Gebiet der Fernwärmesatzung liegen und ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

### **Punkt 3.a.**

Kann man etwas ausschließen und gleich im Anschluss alles zulassen? Ausnahmen dürfen nicht einseitig im Interesse der Investoren zur Regel werden. Es geht eindeutig zu Lasten der Anwohner, wenn jede Regelung bis zum Exzess ausgeschöpft und überschritten wird, aber nirgends auch engere Grenzen gesetzt werden, die eine lebenswertere Umgebung schaffen können.

Dies lässt nur den Schluss zu, dass man mehr Rücksicht auf die noch nicht sichere zukünftige Investition nimmt, während die schon vorhandenen Eigentümer am Schmidtstedter Ufer, die ihre Investition zur positiven Entwicklung der Stadt in den vergangenen 20 Jahren bereits durchgeführt haben, nicht mehr schützenswert sind.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

In Anbetracht der Gesetze (u.a. Baugesetzbuch) und Verordnungen (z.B. Baunutzungsverordnung) entspricht es der Rechtssystematik, dass einzelne Bestandteile der Ermächtigungsgrundlagen durch entsprechende textliche Festsetzungen für zulässig, ausnahmsweise zulässig oder für nicht zulässig erklärt werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB mit bereits vorhandener Gebäudeplanung handelt, wurden die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Anlagen der Tier- bzw. Kleintierzucht o.ä.) ausgeschlossen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind per Verordnung (§ 14 Abs. 2 BauNVO) per se im Bebauungsplan ausschließlich als Ausnahme zulässig. Damit ergibt sich durch die Ausnahme ein Genehmigungsvorbehalt, der eine planerische Steuerungsmöglichkeit der jeweiligen Anlagen offenbart (z.B. Einflussmöglichkeit auf Lage, Größe etc.).

### **Punkt 4. Tiefgaragenparkplätze**

Für den Abschnitt WA2 sollen nur die Gebäudeflächen in ihrem Baufenster mit einer Tiefgarage untersetzt werden. Daraus ergibt sich, dass nur ein Stellplatz pro WE geplant werden kann. Es ist sicher richtig, dass die anderen abgelöst werden können. Leider werden davon die PKW nicht beseitigt, welche dann zusätzlich auf der Straße im Umfeld nach einer Parkmöglichkeit suchen. Es werden ca. 30 Parkplätze der Hochhausparker durch die Baumaßnahme beseitigt. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass noch ca. 50 Stellplätze benötigt werden, um den Bedarf der berufstätigen Bewohner des Neubaus mit Zweitwagen annähernd zu decken.

4.a. Welche Maßnahmen werden ergriffen um diese Situation zu entschärfen?

4.b. Warum erfolgt keine flächendeckende Einordnung einer Tiefgarage, um den Bedarf der Berufstätigen zu decken?

**Abwägungsergebnis:  
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Die Punkt 4a. und 4b. wurden zusammengefasst.

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau im Bereich Neuerbe sowie einem Wohn- und Geschäftshaus an der Meyfartstraße.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker im Straßenraum eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadt, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich. Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu eine bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximalen Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um

u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfartstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die eine andere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Stellplätze ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

### **Punkt 5. Tiefgarage**

Laut Bebauungsplanentwurf soll die Tiefgarage 1,40 m über dem bestehenden Straßenniveau gebaut werden und dies bildet für den Baukörper den Nullpunkt. Die zwingend vorgeschriebene IV+S- und V- Geschossigkeit wird um 1,40 m weiter künstlich erhöht.

Im Innenbereich entstehen Böschungsbereiche, welche ein höheres Niveau haben als die Gärten am Schmidtstedter Ufer.

Durch das Aufbrechen der vorhandenen Oberflächenversiegelung wird das Regenwasser zwar versickern, aber in ca. 2 bis 3 Metern auf eine wasserundurchlässige, also wasserführende Schicht treffen.

Das Wasser wird sich in Richtung Flutgraben bewegen und die Keller der Gründerzeitbebauung werden massiv durchfeuchtet werden.

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt die Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene) und die Anzahl der Vollgeschosse fest. Der angeführte Nullpunkt des Baukörpers ist für die Festsetzung des Bebauungsplans zur Oberkante der Gebäude als Höchstmaß über der Bezugsebene nicht relevant.

Da Aufschüttungen für z.B. Terrassen über ca. 1,0 m abstandsflächenrelevant sind, müssen diese Aufschüttungen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einhalten. Da der Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und kein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist, liegen keine entsprechenden detaillierten Gebäude- oder Freiflächenplanungen vor.

Ungeachtet dessen sind Entsiegelungsmaßnahmen in Anbetracht der vorgesehenen Aufwertung der Freiflächen durch eine Begrünung / Bepflanzung u.a. auch mit bodenständigem Großgrün im Bereich der Grundstücksgrenzen zu der Bebauung am Schmidtstedter Ufer vorgesehen.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich nicht nachgewiesen ist, wurde die entsprechende Regelung in der textlichen Festsetzung 7 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gestrichen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Auf den umliegenden Grundstücken oder auch auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Grünflächen bzw. unversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze auf dem Grundstück Meyfartstraße etc.) vorhanden, in denen das Regenwasser versickert.

Neben der Versickerung von Niederschlagswasser auf unversiegelten (Grün-)Flächen der neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine schadlose Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ebenfalls in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

#### **Punkt 5.a.**

Warum wird die Oberflächenversiegelung aufgebrochen?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

In Ergänzung zu Punkt 5 ist festzustellen, dass sich vor dem Hochhaus der KoWo Grün- bzw. Rasenflächen befinden. Des weiteren sind nicht alle Flächen im Bereich der Bestandsgebäude des ehemaligen Chemiehändlers Neuerbe versiegelt. Hier hat sich auf großen Teilen im Laufe der Jahre Ruderalgrün gebildet. Weiterhin wurde im Bereich Meyfartstraße durch den ehemaligen Eigentümer (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BIMA) das Gebäude abgebrochen und die überwiegenden Flächen bestehen aus Schotter und werden als offene Stellplätze genutzt. In Anbetracht dessen erfolgt auf den nicht versiegelten Bestandsflächen bereits eine Regenwasserversickerung.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von begrüntem Quartiersfreiflächen. In diesem Zusammenhang müssen die bislang noch versiegelten Flächen bzw. die mit Ruinen bestandenen Flächen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Bebauung Schmidtstedter Ufer entsiegelt werden. Zur Aufwertung des Quartiers soll zudem bodenschlüssiges Großgrün gepflanzt werden.

#### **Punkt 5.b.**

Warum wird die Tiefgarage nicht komplett in die Erde gebaut?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung 5. "Stellplätze und Garagen" fest, dass oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig sind. Im Umkehrschluss ergibt sich dadurch die Notwendigkeit einer Tiefgarage.

Durch die Thüringer Bauordnung § 92 "Übergangsbestimmungen" ist der Begriff des Vollgeschosses bestimmt. Die Lage und Ausformung der Tiefgarage bzw. des Tief- oder Untergeschosses muss der Definition des § 92 ThürBO entsprechen. Vollgeschosse sind demnach Geschossen, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Sofern die Werte unterschritten werden, handelt es sich nicht um ein oberirdisches Vollgeschoss.

#### **Punkt 5.c.**

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Durchfeuchtung der Keller am Schmidtstedter Ufer zu verhindern?

#### **Abwägungsergebnis:**

**Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.**

#### **Erläuterung:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zuständigen Wasserbehörden sowie das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Jena beteiligt.

Seitens der TLUG wurden lediglich allgemeine Hinweise, u.a. bezüglich einer gründlichen Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bei der Realisierung der Bauvorhaben sowie der Lage in unmittelbarer Gewässernähe und der dadurch bedingten erhöhten Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen, abgegeben.

Die schadloسة Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken ist in das umgebende Kanalnetz möglich. Weitergehende (bautechnische) Belange betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sondern obliegen den anerkannten Regeln der Technik (bzw. Baukunst) bei der Herstellung der Bauwerke.

#### **Punkt 6. Nullpunktfestlegung**

In den vorliegenden Detailzeichnungen zum Bauvorhaben, wurde der 0,00 Punkt auf die Oberfläche Fußboden Erdgeschoss gelegt. Dieser liegt dann 1,40 Meter über dem als Ausgangspunkt vorzusehenden Höhenpunkt im Straßenbereich. (194,64 NHN) Geht man von diesem Punkt im Straßenbereich aus, dann sind die Gebäude im Bereich Neuerbestraße nicht 14,50 m hoch, sondern 15,90 m. Die

Höhe der Traufe der Schule nicht 14,69 m, sondern 16,13 m hoch.

Die Höhe der Riegel nicht 11,30 m, sondern 13,10 m.

6.a. Welche Gründe liegen vor, den Ausgangspunkt für die Höhenfestlegungen ins Gebäude zu legen und damit falsche Höhenverhältnisse herzustellen?

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Erläuterung:**

Zusammenfassung der Punkte 6. und 6a.

Falsche Höhenverhältnisse werden durch den Bebauungsplan bzw. die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich. Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche als Bezugsebene definiert und die Höhenfestsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2 - Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden Gebäude setzt der Bebauungsplan nicht fest.

**Punkt 6.b.**

Wurde dies im Zuge der Genehmigung nicht bemerkt?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Es ist unzutreffend, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor oder zum Zeitpunkt des Stadtratsbeschlusses zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans ALT624 eine Genehmigung erteilt worden ist.

Erst nach der sogenannten Planreife oder Wirksamkeit des Bebauungsplanes besteht die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der getroffenen Festsetzungen. Das ist frühestens nach der Abwägungsentscheidung des Stadtrates über alle eingegangenen Stellungnahmen und somit auch über die Abwägung der vorliegenden Stellungnahme möglich.

**Punkt 6.c.**

Versucht man durch Verschleiern des wahren Ausmaßes der Bebauung die Ausnutzung des vorhandenen Rahmens zu überschreiten, um den Wert der neuen Immobilie noch weiter zu steigern auf Kosten des übrigen Quartiers?

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen als Höchstmaß über der Bezugsebene und der Anzahl der Geschosse fügt sich in den Rahmen der umliegenden Bebauung ein. Der Umgebungsrahmen wird eingehalten.

Falsche Höhenverhältnisse bzw. falsche Angaben zu dem maximalen Maß der Gebäudehöhen werden durch den Bebauungsplan bzw. die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan (textliche Festsetzung 2. "Maß der baulichen Nutzung") sind entsprechend der rechtlichen Anforderungen mathematisch eindeutig bestimmt und unmissverständlich.

Dazu sind die Höhenkoten der Geländeoberfläche als Bezugsebene definiert und die Höhenfestsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 2 - Oberkante Gebäu-

de als Höchstmaß über Bezugsebene). Die Festsetzung eines Null-Punktes auf die Oberfläche Fußboden setzt der Bebauungsplan nicht fest.



|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>Ö 7</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |            |
| <b>von</b>                                 |   |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 09.09.2014  |            |

Auf Grund der Einarbeitung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden, Naturschutzverbände und der innergemeindlichen Abstimmung sowie der Öffentlichkeit ergaben sich Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

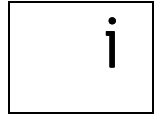
Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die von den Änderungen Betroffenen erneut beteiligt. Die Zustimmung der von der Änderung Betroffenen zur geänderten Planung liegt mit Schreiben vom 09.09.2014 vor.

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>Ö 8</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße" |            |
| <b>von</b>                                 |  |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 25.09.2014   |            |

Auf Grund der Einarbeitung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden, Naturschutzverbände und der innergemeindlichen Abstimmung sowie der Öffentlichkeit ergaben sich Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die von den Änderungen Betroffenen erneut beteiligt. Die Zustimmung der von der Änderung Betroffenen zur geänderten Planung liegt mit Schreiben vom 25.09.2014 vor.

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



|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>11</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße"   |           |
| <b>von</b>                                 | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 24.03.2014   |           |

**Punkt 1:**

Aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den o.g. Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.) Der Grundschatz ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt gesichert.
2. Einrichten und Erhalten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 - Teil Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung - mit einem Hydrantenabstand von max. 150m. Gegenwärtig sind Löschwasserentnahmestellen im öffentlichen Straßenbereich rund um das Bebauungsgebiet vorhanden.  
Im Bebauungsgebiet ist am nördlichen Ende der Straßenverkehrsfläche ein weiterer Hydrant min. DN 100 zu errichten.
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Der Löschwassergrundschatz ist laut Stellungnahme gewährleistet. Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind entsprechend den Anforderungen im Rahmen der Erschließungsplanung Hydranten vorzusehen. Dazu wurde dem Erschließungsträger die Stellungnahme des Amtes für Brandschutz übergeben. Ein entsprechender Passus bezüglich der Errichtung des zusätzlichen Hydranten wird im Erschließungsvertrag aufgenommen.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>12</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße" |           |
| <b>von</b>                                 | Amt für Soziales und Gesundheit                          |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 12.03.2014   |           |

**Keine Einwände.**

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>13</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße" |           |
| <b>von</b>                                 | Bauamt   |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 09.04.2014   |           |

### Untere Bauaufsichtsbehörde

#### **Punkt 1.** - Bauordnungsrechtliche Festsetzung Punkt 3

Zur eindeutigen Auslegung der im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der Planzeichenerklärung festgesetzten Geschossigkeit (zwingend IV+S) sollte der Punkt 3 dahingehend ergänzt werden, dass das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, da nur bei Einhaltung der maßlichen Mindestanforderungen das Staffelgeschoss durchaus ein Vollgeschoss sein kann.

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

#### **Erläuterung:**

Eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3., dass das letzte Geschoss kein Vollgeschoss sein darf, wird nicht vorgenommen. Eine derartige Festsetzung ist städtebaulich nicht erforderlich, da die Gebäude mittels der festgesetzten Höhen (textliche Festsetzung 2. Maß der baulichen Nutzung) hinreichend genau definiert sind. Der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird regelmäßig kein Nachbarschutz zugebilligt (OVG Bremen 14.08.1995 - 1 B 64/95, BRS 57, Nr. 128). Ungeachtet dessen wurde die zeichnerische Festsetzung zu den Geschossen (IV+S wurde ersetzt gegen IV-V und in einem Teilbereich des WA2 auf zwingend IV reduziert) sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzung 3. "Staffelgeschosse" überarbeitet.

#### **Punkt 2.** - Bauordnungsrechtliche Festsetzung Punkt 9

Wie bereits in der Stellungnahme des Bauamtes vom 03.09.2013 bemerkt, sollte der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro WE nochmals überdacht werden, da im gehobenen Wohnsegment in der Regel mehr als ein Fahrzeug pro WE vorhanden ist. Eine nachvollziehbare Abwägung unsere Stellungnahme vom 03.09.2013 liegt uns nicht vor.

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

#### **Erläuterung:**

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau sowie einem Wohn- und Geschäftshaus.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadtnähe, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich. Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu eine bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximalen Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfahrtstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die eine andere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Stellplätze ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

## **Untere Denkmalschutzbehörde**

### **Punkt 3.**

Es ist der Umgebungsschutz des Kulturdenkmales Schmidtstedter Ufer 17 zu beachten. Dagegen verweisen wir ebenfalls auf die Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.

**Abwägungsergebnis:  
Der Stellungnahme wird gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Der Umgebungsschutz des Kulturdenkmales Schmidtstedter Ufer 17 wurde berücksichtigt; eine Änderung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe im WA2 im Anschluss an das Gebäude Schmidtstedter Ufer 17 wurde vorgenommen.



|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>14</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfartstraße" |           |
| <b>von</b>                                 | Tiefbau- und Verkehrsamt                                |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 02.09.2013, 16.04.2014                                  |           |

**Punkt 1.** (Stellungnahme vom 16.04.2014)

In Ergänzung zu unserer letzten Stellungnahme vom 02.09.2013, die auch weiterhin gültig ist, geben wir folgende Hinweise zur Planung:

Die Neubebauung der Brachfläche schließt Wohnnutzung und unschädliche Gewerbenutzung ein, je Wohneinheit soll ein Stellplatz in der Tiefgarage entstehen. Wenn im Zuge der Neugestaltung der östlichen Gehbahn einige Längsstellplätze entstehen werden, so ist doch die Gesamtbilanz als zu gering einzuschätzen. Im vorderen Drittel der Straße Neuerbe ist heute auf der östlichen Fahrbahnseite Längsparken und in den Folgedritteln Senkrechtaufstellung möglich. Diese Stellplätze sind alles Bewohnerstellplätze, die für das gesamte Quartier B gerechnet sind, wobei speziell die Punkthochhäuser einen großen Parkraumbedarf erzeugen. Durch die Umgestaltung ist ein Verlust von ca. 20 Bewohnerstellplätzen gegeben.

**Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 9 "Stellplätze und Garagen" ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. In Anbetracht der maximal möglichen Geschossfläche in Verbindung mit den anderen Festsetzungen ist von ca. 70 bis 76 Wohneinheiten bzw. max. 76 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht der maximalen Stellplatzanzahl gemäß der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen".

Die Musterbauordnung bzw. Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung § 49 "Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder" stellt als Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen auf 1,0 bis max. 1,5 Stellplätze je Wohnung ab. Die sich daraus ableitende maximal nachzuweisende Stellplatzanzahl läge bei insgesamt 114 Stellplätzen. Daraus ableitend würde der Unterschied zwischen der Mindeststellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,0 je Wohneinheit) und der maximalen Stellplatzanzahl (Stellplatzschlüssel 1,5 je Wohneinheit) 38 Stellplätze betragen.

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen dient nicht dem Drittschutz, sondern verfolgt öffentliche Interessen (BRS 56, Nr. 159, vgl. auch: OVG Nordrhein-Westfalen 10.07.1998 - 11 A 7238/95, BRS 60, Nr. 123).

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung einer städtischen Brache, die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch Neubebauung der hoch erschlossenen innerstädtische Fläche durch Geschosswohnungsbau sowie einem Wohn- und Geschäftshaus.

Im Umfeld bestehen im Bereich Schmidtstedter Ufer sowie in den nahegelegenen Parkhäusern Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu Gunsten der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, zur Stärkung der Innenentwicklung, der notwendigen städtebaulichen Neuordnung und der Neubebauung mit nachfrageorientiertem Wohnungsbau und gegen die Beibehaltung der (vollen) Anzahl der Stellplätze im Straßenbereich Neuerbe abgewogen.

Ungeachtet dessen werden im Bereich Neuerbe bis zu 8 Stellplätze als Längsparker eingeordnet.

Auf Grund der Lage des Baugebietes (Innenstadtnähe, unmittelbar angrenzende Straßenbahn- bzw. Stadtbahnhaltestellen bzw. Anbindung an den ÖPNV etc.) ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für die Wohnungen auskömmlich.

Da die Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden sollen, würde ein höherer Stellplatzschlüssel entweder zu einer bedeutend größeren Überbauung bzw. Unterbauung der Grundstücke führen und damit die Schaffung von attraktiven mit Großgrün bepflanzten Innenhöfen ausschließen oder Tiefgaragenkonstruktionen (mit mehreren Etagen oder mechanischen Doppelparkern) bedingen, die zu unwirtschaftlich hohen Baukosten führen würden. Weitergehende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ALT624 dargestellt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde die maximale Stellplatzanzahl auf 76 Stellplätze eingeschränkt. In Anbetracht städtebaulicher Aspekte erfolgte die Einschränkung der Stellplätze auch, um u.a. die Zu- und Abfahrtsverkehre bzw. die verkehrliche Gesamtbelastung der betroffenen Straße Neuerbe und Meyfartstraße zu reduzieren und eine mögliche Fremdvermietung von Stellplätzen, die den Maßgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO widersprechen, auszuschließen.

Änderungen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, die eine andere Festsetzung bezüglich der Anzahl der Stellplätze ermöglichen, bestehen weder aus städtebaulicher noch aus nachbarrechtlicher Sicht.

**Punkt 2.** (Stellungnahme vom 02.09.2013)

Die Darstellung der Verkehrsfläche auf dem Bebauungsplan zum einen als Straßenverkehrsfläche, zum anderen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit zusätzlicher Trennung der Flächen durch Straßenbegrenzungslinien lehnen wir als Straßenbaulastträger ab.

Nach Thüringer Straßengesetz gehören neben der Fahrbahn auch solche Anlagen wie Fußwege und Parkflächen zur Straße, so dass auf dem vorliegenden Plan die gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Verkehrsfläche als einheitliche Straßenverkehrsfläche ohne die doppelten Straßenbegrenzungslinien darzustellen ist.

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

**Erläuterung:**

Die Darstellung der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie deren Abgrenzung untereinander ist im Bebauungsplanentwurf gemäß den Vorgaben der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) erfolgt.

**Punkt 3.** (Stellungnahme vom 02.09.2013)

Aus unserer Sicht ist bei Beibehaltung der Darstellung der Hinweis 5. Verkehrsflächenaufteilung auf dem Plan, dass die Verkehrsflächenaufteilung nur unverbindlich ist und jederzeit verändert bzw. den Bedingungen angepasst werden kann, so nicht richtig, da ja mit der jetzt vorliegenden Darstellung konkrete Nutzungen festgeschrieben werden.

**Abwägungsergebnis:**  
**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Hinweis 5. Verkehrsflächenaufteilung wird gestrichen. Eine textliche Festsetzung bezüglich der möglichen Veränderungen innerhalb der Verkehrsflächen (Neu: Textliche Festsetzung Nr. 6 "Verkehrsflächen") wird im Gegenzug ergänzt.

**Punkt 4.** (Stellungnahme vom 02.09.2013)

Im Haushalt des Tiefbau- und Verkehrsamtes sind für die vorgesehenen Veränderungen an der Straßenverkehrsfläche keine Mittel eingestellt. Wir gehen davon aus, dass diese Leistungen von den beiden Anliegern (Bauflächen WA 1 und WA 2) der Straße Neuerbe erbracht werden. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist dazu mit der Stadt abzuschließen.

An dieser Stelle möchten wir auch noch einmal darauf verweisen, dass der vorhandene Kanal in der Straße Neuerbe durch den Vorhabenträger ausgewechselt werden muss, da Dimension und Kanalgefälle unzureichend sind und damit die abwassertechnische Erschließung der Baufläche WA 1 nicht im erforderlichen Maß möglich ist. Auch diese Leistung ist im o. g. Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

**Abwägungsergebnis:**  
**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

**Erläuterung:**

Nach den letzten Abstimmungen mit dem Entwässerungsbetrieb ist festzustellen, dass der Kanal nicht ausgewechselt werden muss. Entsprechende Verträge zu den sonstigen Erschließungsanlagen werden mit den Erschließungsträgern abgeschlossen.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>15</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | Bebauungsplanverfahren ALT624 "Neuerbe / Meyfahrtstraße" |           |
| <b>von</b>                                 | Umwelt- und Naturschutzamt                               |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 17.04.2014   |           |

Die untere Wasserbehörde, untere Bodenschutzbehörde (mit Änderung), untere Naturschutzbehörde, untere Immissionsschutzbehörde und untere Abfallbehörde stimmen dem Entwurf des Bebauungsplan ALT624 zu.

**Punkt 1.**

Untere Bodenschutzbehörde

zu Begründung Pkt. 3.3 Bodenschutz und 4 Hinweise:

Der unter Pkt 4 Hinweise benannte Sachverhalt:

"... ist davon auszugehen, dass ...weitere Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erforderlich sind".

ist zu ändern in:

"Es sind ergänzende Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erforderlich. Der Untersuchungsumfang ist anhand des letztendlichen, konkreten Bebauungskonzeptes mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen."

Die in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 02.02.2012 an das Amt 61 benannten Hinweise und Forderungen gelten weiterhin.

**Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**Erläuterung:**

Eine entsprechende Korrektur der Begründung wird vorgenommen.