

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 617

## "An den Graden"

Entwurf

## Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
30.04.2015

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

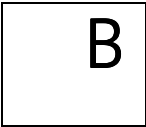
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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

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

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

# 1. Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18. Oktober 2013 anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 „An den Graden“, der mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 gebilligt wurde.

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	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	04.11.13	07.11.13			x	

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18. Oktober 2013 anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 „An den Graden“, der mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 gebilligt wurde.

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	BUND Stadtverband Erfurt Trommsdorffstr. 5 99084 Erfurt	15.11.13	29.11.13			z. T.	z. T.

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18. Oktober 2013 anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 „An den Graden“, der mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 gebilligt wurde.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
ö1		28.09.14	29.09.14				x

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

### 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18. Oktober 2013 anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 „An den Graden“, der mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 gebilligt wurde.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Umwelt- und Naturschutzamt	10.12.13	12.12.13			x	
12	Bauamt	27.11.13	29.11.13			x	

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

## 2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 617 "An den Graden"	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.11.13	

**Punkt 1 (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.*

**Abwägung:**

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

Begründung:

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

**Punkt 2 (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.*

**Abwägung:**

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

Begründung:

Ein Bodenordnungsverfahren ist im Form eines vereinfachten Umlegungsverfahrens erforderlich. Das Grundstück befindet sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur Neuregelung der öffentlichen und privaten Grundstücksgrenzen entlang der Baufluchten ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

**Punkt 3 (Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze):**

*Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Geodätische Grundlagen gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.*

**Abwägung:**

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



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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 617 "An den Graden"	
<b>von</b>	BUND Stadtverband Erfurt Trommsdorffstr. 5 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.11.13	

**Punkt 1 (Versiegelung, Bäume):**

*Zur Zeit ist die Fläche an den Graden komplett versiegelt. Dies ist in der Neuplanung unbedingt kritisch zu betrachten. Von der Fällung des Baumbestandes raten wir im vollen Maße ab. Die dem bestehenden Parkplatz vorgesezte Baumreihe in Richtung Domplatz, sollte in der Planung erweitert werden und kann so die geschwungenen Raumlinien unterstützen. Außerdem kann sie eine deutliche Abschwächung, der Wirkung einer neuen Kubatur im direkten Bereich des Domensembles, erreichen.*

**Abwägung:**

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

Begründung:

Der Grad der Versiegelung der Grundstücksfläche wird durch das geplante Vorhaben im Gegensatz zur vorhandenen Nutzung reduziert. Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind überbaubare Grundstücksfläche einschließlich der notwendigen Unterbauung durch eine Tiefgarage von rund 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Bergstrom sind Begrünungsmaßnahmen u.a. die Anpflanzung bodenschlüssiger Bäume und Sträucher umzusetzen.

Die beiden bestehenden Bäume an der Domstraße können bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht erhalten werden, da trotz des Rücksprungs der Baulinie von der Domstraße ihr Standort unmittelbar vor bzw. in der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Hierfür sind gemäß Baumschutzsatzung 4 Ersatzpflanzungen notwendig, von denen eine Ersatzpflanzung vor dem geplanten Baukörper an der Domstraße vorzunehmen ist und die übrigen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am Bergstrom erfolgen können. Aus funktionellen wie stadtgestalterischen Gründen ist die Einordnung einer Baumreihe an der Domstraße nicht sinnvoll.

**Punkt 2 (Begrünung von Dachflächen):**

*In Aufenthaltsbereichen, wie Terrassen, Gärten, Atrien oder möglichen Dachterrassen sollte ein umfassendes Grünkonzept zu integrieren sein. Dabei wirkt sich autochthones Pflanzgut positiv auf die umgebenden Nahrungsketten aus. Urbanophile Fauna werden so erhalten. Avifauna und Fledermäuse sind hier besonders zu erwähnen.*

*Die zu begrünenden Dachflächen sind prinzipiell positiv zu bewerten. Hier sollten die Planer Möglichkeiten finden um intensiv begrünten Dächern, einen Platz zu geben. „Geordnet gestaltete Dachgärten“ (Vorhaben- und Erschließungsplan, Erfurt „An den Graden“ (ALT 617) S. 4/ Abs. 2) sind eine besondere Herausforderung an den Planer. Auch Parkplatzbereiche können zum Zwecke des Sicht- Lärm- und weiteren Emissionsschutzes weiträumig begrünt sein.*

**Abwägung:**

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

Begründung:

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde ein Konzept zur Grün- und Freiflächengestaltung entwickelt, das auch in Teilen Eingang in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefunden hat. Die flächige Begrünung der Gebäudedachflächen mit Ausnahme von Dachterrassen sowie die intensive Begrünung des Tiefgaragendachs mit Ausnahme der Feuerwehrszufahrtsflächen ist Bestandteil des Vorhabenskonzepts. Die Gebäudedachflächen sollen extensiv begrünt werden. Die notwendigen Höhen des Dachaufbaus für eine intensive Dachbegrünung wären aus städtebaulichen Gründen aufgrund festgelegter Oberkanten der Gebäude nicht gegeben und würden dem innerstädtischen Standort nicht gerecht. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.

**Punkt 3 (regionale Materialien, Energieversorgung, Regenwassernutzung):**

*Auch in der baulichen Entwurfsphase sollte darauf geachtet werden, dass regionalen Materialien und Anbietern der Vorzug gewährt wird. Die sonst durch Logistik entstehenden CO<sup>2</sup> Bilanzen und weiteren unangenehmen Auswirkungen des Imports können durch frühzeitige Bedenken umgangen werden und so auch ökonomische Vorteile schaffen.*

*Im Bereich Energieversorgung gibt es viele Neuerungen, welche wir als Umweltschutzverband empfehlen. <http://www.bund.net/service/oekotipps/bauenundrenovieren/>*

*Über Erdwärme, Solarthermie, Solarstrom und viele mehr informieren wir sie gerne weiter. Auch empfehlen wir ein umfassendes Regenwassernutzungskonzept erarbeiten zu lassen um den Wasserverbrauch zu optimieren. Die Ableitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter Bergstrom ist unbedingt zu kontrollieren.*

**Abwägung:**

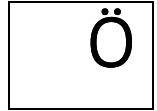
**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden.**

**Begründung:**

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

Die Verwendung regionaler Materialien ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans und kann daher keinen Eingang in die Festsetzungen finden. Das Vorhaben befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt, so dass für die Energieversorgung mit Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Die Regenwassernutzung kann planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die weitgehende Festsetzung der extensiven Dachbegrünung für Gebäude sowie unterbaute Flächen trägt zur Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses durch Wasserspeicherung bei und mindert hierdurch die Überwärmung zugunsten eines angenehmen Mikroklimas.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 617 "An den Graden"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	28.09.14	

### **Punkt 1**

*... Ein Zeugnis der Geschichte bilden die Artillerie- und Geschützgebäude An den Graden, wobei eines der Gebäude im Original allerdings ohne Dach noch vorhanden ist. ... Ich bin der Meinung, wenn in Erfurt noch ein derartig geschichtsträchtiges Objekt existiert, wobei das eine noch im Original vorhanden ist, sollte man die Chance nutzen, das Objekt in seinem ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und den Erfurtern mit einer entsprechenden Nutzung zugänglich zu machen. ... Eine Wiederherstellung und Nutzung des Gebäudes als Markthalle wäre eine mögliche Variante. Man könnte auch einen kleinen Teil der Halle dazu nutzen, die militärisch-geschichtliche Anlage anschaulich darzustellen. Erfurt ist ein geschichtsträchtiger Ort, in dem man derartige Anlagen nicht einfach vernichten sollte. Eine Markthalle mit Ständen der Bauern- und Gärtnereibetriebe von Erfurt und des Erfurter Umlandes würde sich hervorragend für die Nutzung eignen und auch ins Umfeld einer neuen Wohnbebauung passen. ...*

### **Abwägung:**

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

### Begründung:

Aufgrund der zentralen Lage des Plangrundstücks innerhalb der baulichen Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" (eingetragenes Kulturdenkmal) kommt der städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks eine wichtige Bedeutung im Stadtgefüge zu. Das Grundstück wurde nach der Zerstörung und dem Abbruch der mittelalterlichen Bebauung 1813 lange Zeit militärisch genutzt. Aus dieser Zeit sind Teile der früheren Artilleriewagenhäuser noch vorhanden, wobei von dem westlichen Gebäude nur noch Mauerreste ohne Dachkonstruktion erhalten sind und das östliche Gebäude komplett umgebaut und zu gewerblichen Zwecken umgenutzt wurde.

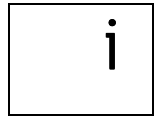
Mit dem Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 17 am 18.10.2013, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück gefasst. Das geplante Nutzungskonzept für diesen Standort ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 „An den Graden“ gleichzeitigen beschlossen worden. Hierbei ist die Nutzung des Standorts für mehrgeschossigen Wohnungsbau mit kleineren Gewerbeeinheiten an der Domstraße als grundlegendes Planungsziel definiert worden.

Die normativen Vorgaben und Zielstellungen des Denkmalschutzes sind in den Planungsprozess integriert worden. Auch aus denkmalpflegerischer Sicht besteht ein hohes Interesse daran, zu einer qualitätvollen neuen baulichen Lösung für das Areal zu kommen, die den Anforderungen sowohl an den Städtebau als auch an den Umgebungsschutz der hochrangigen benachbarten Einzel-Kulturdenkmale sowie des Denkmalensembles "Altstadt Erfurt" und des ausgewiesenen archäologischen Relevanzgebietes Altstadt Erfurt gerecht werden kann.

Demzufolge entspricht der Erhalt der bestehenden Bebauung und die Nutzung des Standorts als Markthalle nicht den Planungszielen gemäß der Beschlusslage des Stadtrats und wird daher nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist jedoch der Erhalt der westlichen Umfassungsmauer als Einfriedung entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplant, der durch eine Erhaltungsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterlegt wird. Hierdurch wird ein Teil der baulichen Anlagen als historisches Zeugnis erhalten, das an den ehemaligen "Kanonenschuppen" erinnert.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 617 "An den Graden"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.12.13	

*Die untere Wasserbehörde (mit Hinweisen), untere Bodenschutzbehörde (mit Auflagen), untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen) und untere Abfallbehörde (mit Hinweisen) stimmen dem Vorentwurf zum o. g. Bebauungsplan zu.*

### **Punkt 1**

#### Untere Abfallbehörde

*Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu berücksichtigen, besonders vor dem Hintergrund der vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel), dass ausreichend dimensionierte Flächen/Entsorgungsräume für alle erforderlichen Abfallbehälter auf dem Grundstück vorgesehen werden.*

#### **Abwägung:**

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

#### Begründung:

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird festgesetzt, dass dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren sind. Im Rahmen der Vorhabensplanung ist in der Tiefgarage ein zentraler Entsorgungsraum geplant. Eine temporäre Aufstellfläche zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag ist im Bereich der Hofzufahrt An den Graden geplant und dementsprechend festgesetzt.

### **Punkt 2**

#### Untere Naturschutzbehörde

*Mit dem Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, welcher die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. ... Hinweise zur Biotoptypenkartierung inkl. Baumbestandserfassung, Baumschutzsatzung...*

*Nach § 21 Abs. 6 BNatSchG sind die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Uferstrandstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. ...*

*Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, ist für die abzureißenden Gebäude und zu fallenden Bäume ein Fledermausgutachten anzufertigen. Die erforderlichen Restriktionen und Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan abzuhandeln.*

#### **Abwägung:**

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

#### Begründung:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit den erforderlichen Inhalten sowie ein Artenschutzgutachten (Fledermäuse) erarbeitet, die als Anlagen der Begründung Bestandteil



des Entwurfs sind. Die gutachterlichen Empfehlungen bilden die Grundlage für die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **Punkt 3**

#### Untere Bodenschutzbehörde

*Das Gesamtgrundstück Domstraße 1 ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09776 erfasst. Hinweise zur geschichtlichen und baulichen Nutzung ...*

*Hinweise zur Durchführung einer Gefährdungsabschätzung nach Bundesbodenschutzverordnung durch detaillierte historische Erkundung mit Einschätzung der Gefahrensituation ...*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Untersuchung der Altlastensituation ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fanden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.

Seitens des Vorhabensträgers wurden im Rahmen einer Archivrecherche Unterlagen zur Historie des Plangebiets vorgelegt, welche bereits als Teilleistung einer historischen Erkundung eingestuft werden kann. Im Ergebnis der Nutzungshistorie des Standortes lassen sich derzeit keine gefahrenrelevanten, akuten Gefährdungen von Schutzgütern erkennen, die sofortige Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers erfordern. Da die betreffenden Altlastenverdachtsflächen derzeit versiegelt sind, soll vor Abbruch der Bodenversiegelungen der unterlagernde Boden orientierend untersucht werden. Im Ergebnis dieser wird dann die weitere Verfahrensweise am Standort gemeinsam mit der Unteren Bodenschutzbehörde festgelegt.

### **Punkt 4**

#### Untere Wasserbehörde

*Unmittelbar an das o.g. Baugrundstück grenzt der Gewässerlauf des Bergstroms, ein Gewässer II. Ordnung, welches im Gewässerkataster der Stadt Erfurt geführt wird und dem derzeit geltenden Wasserrecht unterliegt.*

*Hinweise zu § 38 W H G - Gewässerrandstreifen... Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante bzw. der Ufermauer 5 Meter landeinwärts. Genehmigungserfordernis nach § 36 W H G i.V.m. § 79 ThürWG ein für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern.*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Wasserrechtlichen Belange werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im geplanten Vorhaben durch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens von 5 m berücksichtigt. Die Fläche am Bergstrom wird von Bebauung frei gehalten. Hierauf sind Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das Annex-Gebäude an der Brücke zum Fischersand. Hier wird aus städtebaulichen Gründen die Bauflucht An den Graden bis in Ufernähe fortgesetzt. Der 5 m Bereich wird durch einen Rücksprung der Tiefgarage nicht unterbaut, das oberirdische Gebäude mit einer Auskrugung geplant.

## **Punkt 5**

### Untere Immissionsschutzbehörde

*Regelungen zu luftverunreinigenden Stoffen:*

*Hinweise zum Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt sowie Ausschluss der Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe einschließlich der Betrieb offener Kamine.*

*Regelungen zu Geräuschemissionsquellen im Plangebiet:*

*Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung*

*Nutzungskonflikte von Gastronomie und Wohnnutzung. Der Betrieb von Wirtschafts-/Biergärten entlang der Domstraße beziehungsweise im Quartiersinnenbereich ist daher grundsätzlich auszuschließen.*

*Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet:*

- *Veranstaltungslärm*
- *Fluglärm*
- *Schienenverkehrslärm*
- *Straßenverkehrslärm*

*>> Konsequenzen für die Planung*

- *Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und Nutzungseinschränkungen (Veranstaltungen auf dem Domplatz) sind im Grundstücksteil an der Domstraße Wohnnutzungen auszuschließen. Andernfalls ist durch die bauliche Gestaltung sicherzustellen, dass an den zur Domstraße ausgerichteten Gebäudenfassaden keine Immissionspunkte (d.h. keine Fenster von Aufenthaltsräumen bzw. nur in Verbindung mit vorgelagerten Loggien u.a.) auftreten.*
- *Im Rahmen der planerischen Abwägung für die Zulässigkeit einer Wohnnutzung sind Beurteilungspegel in Höhe von 64 dB(A) - tags und 54 dB(A) - nachts als Obergrenze der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm anzusehen.*
- *Zur Begrenzung der Einwirkungen durch Verkehrslärm ist das Pflaster durch einen lärmarmen Fahrbahnbelag wie z.B. Asphalt auszutauschen. Die zulässige Fahrgeschwindigkeit von 20 km/h in der Domstraße ist beizubehalten.*
- *Bei der Bestimmung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile nach DIN 4109 sind bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels alle Geräuscheinwirkungen energetisch zu addieren. Die Zweckmäßigkeit einer Unterteilung des Plangebiets in unterschiedliche Außenlärmpegelbereiche ist zu prüfen.*

### **Abwägung:**

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

### Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Fernwärmesatzung entgegenstehen. In den Hinweisen und der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Lage des Vorhabens im Fernwärmesatzungsgebiet hingewiesen. Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wurde als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die Geräuschemissionsquellen und Geräuscheinwirkungen wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Die genannten Hinweise und Vorgaben sind als Grundlage der gutachterlichen Untersuchung einbezogen worden. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen wurden entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, die mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt wurden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT 617 "An den Graden"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.11.13	

### **Punkt 1**

#### Untere Bauaufsichtsbehörde

*Mit den vorgelegten Planungsunterlagen ist eine konkrete Stellungnahme noch nicht möglich. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Nach Vorlage des Entwurfes werden wir die Planung detailliert prüfen.*

#### **Abwägung:**

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

### **Punkt 2**

#### Untere Denkmalschutzbehörde

*Die untere Denkmalschutzbehörde begrüßt die geplante Stadtreparatur an dieser Stelle, weil sie einen seit langen Jahren bestehenden städtebaulichen Missstand heilen kann und die fehlende Bebauung ersetzt.*

*Wir bitten im weiteren Verfahren um Einarbeitung der nachfolgenden denkmalschutzrechtlichen Belange an geeigneter und rechtlich möglicher Stelle des Bebauungsplanes sowie in der Begründung, wie folgt:*

*Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Bau- und Bodendenkmale betroffen:*

- *der Domberg mit seiner Bebauung sowie folgende denkmalgeschützten Gebäude am Domplatz, deren Umgebungsschutz betroffen ist: Domplatz 30, 31, 34 und 35*
- *die bauliche Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" - hier: bitte prüfen ob nachrichtliche Übernahme möglich ist, da eingetragenes Kulturdenkmal*
- *das ausgewiesene archäologische Relevanzgebiet "Altstadt"*

*Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz-ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)*

*Wir bitten weiterhin um Korrektur folgender Passage:*

*Seite 3, die Textpassage (kursiv bitte als Änderung einfügen):*

*Insofern besteht ein hohes Interesse daran, zu einer qualitätvollen neuen baulichen Lösung für das Areal zu kommen, die den Anforderungen sowohl an den Städtebau als auch an den Umgebungsschutz der hochrangigen benachbarten Einzel-Kulturdenkmale sowie des Denkmalensembles "Altstadt Erfurt" und des ausgewiesenen archäologischen Relevanzgebietes Altstadt Erfurt gerecht werden kann.*

#### **Abwägung:**

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

Begründung:

Die angeführten denkmalschutzrechtlichen Belange zu den betroffenen Bau- und Bodendenkmalen sind in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und im Rahmen der Planung berücksichtigt worden. Als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB wurde die denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die o.g. geänderte Textpassage ist in den Auslobungstext des Planungswettbewerbs aufgenommen worden.