

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT617

"An den Graden"

Abwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
11.11.2015

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 31.07.2015 anhand des Entwurfs, Planfassung vom 03.06.2015 und der Begründung zum Entwurf.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	02.09.15	07.09.15			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	29.09.15 09.10.15	01.10.15 13.10.15			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	27.08.15	02.09.15	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	03.09.15	09.09.15			X	
B5	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	24.09.15	29.09.15		X		
B6a	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	07.09.15	14.09.15			X	
B6b	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.09.15 03.09.15	14.09.15 14.09.15			X	
B6c	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.08.15	14.09.15			X	
B6d	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.08.15	03.09.15			X	
B6e	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.09.15	07.09.15			X	
B7	TEN Thüringer Energienetze GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	07.08.15	11.08.15	X			
B8	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	14.09.15	18.09.15	X			

Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden"

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
B9	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	19.08.15	25.08.15			z. T.	z. T.
B10	Bischöfliches Bauamt Dombauamt Domstufen 1 99084 Erfurt	11.09.15	11.09.15			z. T.	z. T.
B11	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	08.09.15	14.09.15	X			
B12	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	17.08.15	20.08.15			X	
B13	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	18.08.15	21.08.15	X			
B14	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	31.08.15	03.09.15		X		
B15	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B16	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B17	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B19	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

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

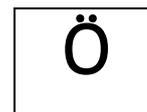


Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 31.07.2015 anhand des Entwurfs, Planfassung vom 03.06.2015 und der Begründung zum Entwurf.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.08.15	14.08.15		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	04.09.15	04.09.15		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	31.08.15	31.08.15		X		
N4	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	20.08.15	21.08.15		X		
N5	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	13.08.15	14.08.15		X		
N6	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	08.09.15	08.09.15		X		
N7	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	11.09.15	11.09.15		X		
N8	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N9	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	keine Äußerung					
N10	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					

"X" = trifft zu "z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

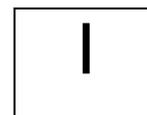


Die Beteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes, seiner Begründung und der den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss, innerhalb der Öffnungszeiten.

Reg. Nr.		Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		02.09.15	03.09.15			z.T.	z.T.
Ö2		10.09.15	11.09.15			z.T.	z.T.
Ö3		09.09.15	10.09.15				X
Ö4		Aug. 2015	21.08.15			z.T.	z.T.
Ö5		01.09.15 10.09.15	07.09.15 11.09.15			z.T.	z.T.
Ö6		09.09.15	10.09.15			z.T.	z.T.
Ö7		09.09.15	10.09.15			z.T.	z.T.
Ö8		08.09.15	09.09.15				X
Ö9		04.09.15	09.09.15			z.T.	z.T.
Ö10		04.09.15	09.09.15			z.T.	z.T.
Ö11		03.09.15	07.09.15			z.T.	z.T.
Ö12		07.09.15	07.09.15				X
Ö13		28.08.15	01.09.15				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 31.07.2015 anhand des Entwurfs, Planfassung vom 03.06.2015 und der Begründung zum Entwurf.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Bauamt	11.09.15	14.09.15			z.T.	z.T.
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	08.09.15	23.09.15			X	
13	Umwelt- und Naturschutzamt	11.09.15	16.09.15		X		
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.09.15	28.09.15		X		
15	Amt für Soziales und Gesundheit	04.08.15	10.08.15		X		

"X" = trifft zu "z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	02.09.2015	

Punkt 1

Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB

Bezüglich der Grünflächendarstellung liegt ein Widerspruch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan vor. ... Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob der Eingriff in die Grünvernetzung flächennutzungsplanrelevante gesamtgemeindliche Auswirkungen hat, die über den Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgehen. Nur auf Ebene des Flächennutzungsplans, dessen Perspektive über die Einzelplanung hinausgeht, kann im Rahmen der Abwägung über die Auswirkungen einer entsprechenden Veränderung entschieden werden. ... Insbesondere im Abschnitt am südwestlichen Rande des Domplatzes, wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in eine gesamtstädtisch bedeutende Grünverbindung im Sinne einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorliegt. Die beabsichtigte Berichtigung des Flächennutzungsplans soll im Rahmen der Aufstellung des beschleunigten Bebauungsplans abgeschlossen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

In der beabsichtigten Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt anstelle der Darstellung einer Grünfläche die Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich „An der Graden“. Der Geltungsbereich der Berichtigung ist begrenzt auf den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die im Flächennutzungsplan planerische Absicht einer Grünflächenvernetzung basierend auf dem Rahmenplan "Erweiterte Altstadt" (1993) wurde in diesem Bereich nicht weiter verfolgt. Mit dem Entfall dieser Grünverbindung zwischen Bergstrom und Domplatz liegt kein Eingriff in eine gesamtstädtisch bedeutende Grünverbindung im Sinne einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor.

Gemäß Stadtratsbeschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Im weiteren Verfahren wird die geplante Berichtigung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung als eigene Anlage der Drucksache zum Satzungsbeschluss beigelegt. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhaltet die Billigung der Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie die Bekanntmachung. In die Be-

kanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bekanntmachung zur Berichtigung des Flächennutzungsplans integriert.

Punkt 2

Weitere beratenden Hinweise zum Planentwurf:

1. Die textliche Festsetzung 10.4 ist mit den in Pkt. 8.2 und Pkt. 8.6 getroffenen Regelungen zu den Maßnahmen M 1 und M 3 in Übereinstimmung zu bringen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen Nr. 8.2 und 8.6 werden um den Verweis auf die Festsetzung Nr. 10.4. ergänzt. Innerhalb dieser Maßnahmeflächen sind Oberflächenbefestigungen für notwendige Wegeflächen zulässig.

Punkt 3

Weitere beratenden Hinweise zum Planentwurf:

2. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 - 7 D 60/04.NE). Der in den Entwurfsunterlagen enthaltene Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.06.2015 mit dem konkreten Grüngestaltungs- und Bauungskonzept einschließlich der Festlegungen zu den Ansichten ist als Satzungsbestandteil zu beschließen und gesondert auszufertigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als eigenständiger Plan nach § 12 Abs. 3 BauGB als Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und entsprechend ausgefertigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	29.09.2015 09.10.15	

Stellungnahme:

Abteilung Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten: Gegenüber der bereits abgegebenen Stellungnahme vom 15.11.2013 ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Hinweise zur Anzeige von Erdaufschlüssen sowie größeren Baugruben und Veranlassung der Übergabe der Schichtenverzeichnisse in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme.

Abteilung Wasserwirtschaft: In den vorliegenden Bereichen befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG

Stellungnahme vom 15.11.2013:

*Hinsichtlich der von der TLUG zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich **keine Bedenken** Informationen zu den geologischen Rahmenbedingungen des Standorts und erhöhten Grundwasserständen*

Abwägung:

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

Begründung

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

Die rechtlichen Grundlagen dafür sind das Lagerstättengesetz sowie das Bundesbodenschutzgesetz, die ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vollzug der Satzung gelten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	27.08.2015	

Stellungnahme:

Keine neuen Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau.

Belange nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.09.2015	

Punkt 1

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:

Für den Bebauungsplanentwurf wurde die automatisierte Liegenschaftskarte verwendet. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wurde von einem öffentlich bestellten Vermesser bestätigt.

Punkt 2

Bodenordnung:

Hinweise zur Zuständigkeit für amtlichen Bodenordnungsverfahren.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren hier nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wurde zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Neuordnung der öffentlichen und privaten Grundstücksgrenzen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart.

Punkt 3

Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze:

Im Baugebiet befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze. Keine Bedenken gegen die geplanten Baumaßnahmen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	24.09.2015	

Stellungnahme:

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege in der Planung ausreichend berücksichtigt.

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6a
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.09.2015	

Stellungnahme

Anlagenstand: Fernwärme

Gegenwärtig erfolgt die Planung für die Erschließung des Grundstücks mit Fernwärme.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6b
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.09.2015 03.09.2015	

Anlagenstand: Gas

Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH, Bereich Gasnetz für den Planungs- und angrenzenden Randbereich wurde übergeben.

Hinweise

*Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Straßen „An den Graden“ und „Domstraße“ erschlossen. ... Die SWE Netz GmbH betreibt in der Straße „An den Graden“ eine Gasversorgungsleitung in der Dimension DN 300 St und einen angeschlossenen Netzanschluss am Objekt „Domstraße HS-Nr. 1a“. weitere Hinweise zur Abwicklung des bestehenden Netzanschlusses Seitens der SWE Netz GmbH bestehen **bei Beachtung der Hinweise keine Einwände** gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit. Anschluss des Objektes an das öffentliche Gasnetz möglich.*

Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte Weite) zur Gasleitung zu gewährleisten.

Weitere allgemeine Informationen zum Anlagenbestand und technische Sicherheitshinweise zum Leitungsbestand

Abwägung:

**Der Stellungnahme wird im Punkt Mindestabstand gefolgt.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Begründung

Der zur Anpflanzung festgesetzte Baumstandort in Bereich Domstraße/ An den Graden wurde hinsichtlich seiner Lage zur bestehenden Gasleitung überprüft. Im Ergebnis wurde der Baumstandort etwas in Richtung Westen verschoben, so dass ausreichend Abstand zu bestehenden Leitungen gewährleistet ist.

Anlagenstand: Strom

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Im gesamten Bebauungsgebiet sind Erschließungsmaßnahmen nötig. Diese reichen bis zur Kreuzung Kettenstraße/Große Arche und in die Stunzengasse. Weiterhin sind zahlreiche Umverlegungen zur Baufeldfreimachung notwendig.

Allgemeine Informationen und technische Sicherheitshinweise, Hinweise zur Planung und Ausführung.

Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird im Punkt Mindestabstände gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der zur Anpflanzung festgesetzte Baumstandort in Bereich Domstraße/ An den Graden wurde hinsichtlich seiner Lage zur bestehenden Stromleitung überprüft. Im Ergebnis wurde der Baumstandort etwas in Richtung Westen verschoben, so dass ausreichend Abstand zu bestehenden Leitungen gewährleistet ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6c
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.08.2015	

Punkt 1

Bei der Anpflanzung des Baumes im nördlichen Bereich (Kreuzung „Domstraße“ / „An den Graden“) ist die Trinkwasserleitung DN 150 GGG zu beachten (siehe beigefügten Bestandsplan Wasser, AZ 969/15). Die Leitungstrasse ist freizuhalten.

Der lichte Abstand zwischen der Baumachse und Außenkante Versorgungsleitung von mindestens 2,50 m ist einzuhalten. Die Trinkwasserleitung ist mit geeigneten Maßnahmen vor den Baumwurzeln zu schützen. Alternativ kann die vorhandene Trinkwasserleitung umverlegt werden. Die Kosten dafür hat der Verursacher zu tragen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird im Punkt Mindestabstände gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der zur Anpflanzung festgesetzte Baumstandort in Bereich Domstraße/ An den Graden wurde hinsichtlich seiner Lage zur bestehenden Trinkwasserleitung überprüft. Im Ergebnis wurde der Baumstandort etwas in Richtung Westen verschoben, so dass ausreichend Abstand zu bestehenden Leitungen gewährleistet ist.

Punkt 2

Aus der Veranlassung der ThüWa GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz. Die ThüWa ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des im Bebauungsplan genannten Gebietes mit Trinkwasser sichern. Dafür ist der Abschluss eines Vertrages zwischen der ThüWa GmbH und dem Anschlussnehmer erforderlich.

Abwägung:

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6d
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.08.2015	

Punkt 01: Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

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

Der Weg zwischen Standplatz und Entsorgungsfahrzeug darf 10 m nicht überschreiten und muss frei von Hindernissen und befestigt sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die derzeitige Anfahrt der Entsorgungsfahrzeuge vom Fischersand kommend in Richtung An den Graden/ Domstraße soll nach Realisierung des Vorhabens beibehalten werden. Insofern wird keine Wendemöglichkeit benötigt. Sie wäre dennoch im Bedarfsfall im Bereich der Innenhofzufahrt vorhanden.

Der Übernahmestandplatz für die Abfallbehälter ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Innenhof im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Anforderungen der Abfallwirtschaftsatzung werden erfüllt. Hierzu sind Vorabstimmungen des beauftragten Planungsbüros mit dem Sachgebiet Abfallentsorgung, des Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgt.

Punkt 02: eingesetzte Fahrzeugtechnik

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

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

Die Straßenverkehrsfläche An den Graden wird entsprechend der bestehenden und neuen Anforderungen ergänzend neu gestaltet, wobei eine Fahrbahnbreite von 5,50 m für Begegnungsverkehr geplant ist. Im Geltungsbereich ist ggf. eine entsprechende Wendemöglichkeit vorgesehen.

Punkt 03: Aktuelles Projekt "ALT 617"

Allgemeine Hinweise zum Hol- und Bringsystem ...

Abwägung

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

Begründung:

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

Da der Standplatz der Abfallbehälter für das Vorhaben in der Tiefgarage geplant ist, wurde ein Übernahmestandplatz für die Abfallbehälter durch den Entsorgungsbetrieb im Bereich der Ein- und Ausfahrt An den Graden festgesetzt. Die Anforderungen der Abfallwirtschaftsatzung sowie während der Bauphase an die Entsorgung der vorhandenen Grundstücke sind im Vollzug der Satzung zu berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6e
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.09.2015	

Stellungnahme

Im Vorfeld gab es bereits bei der Aufstellung des B-Planes zwischen den Fachplanern m + v ingenieure GbR, Osterwold + Schmidt Architekten und dem Amt für Stadtentwicklung sowie dem Bauamt und unserer Fachabteilung Infrastruktur Absprachen zu Betriebsanlagen der EVAG im Bereich des B-Planes Alt 617.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Ergebnis dieser Abstimmung hat Eingang in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden und ist bei der Vorhabenplanung im Vollzug der Satzung zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger duldet hiernach die dauerhafte, unbefristete Anbringung von Wandankern an seinem Gebäude.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.08.2015	

Belange nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.09.2015	

Belange nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.08.2014	

Punkt 1

Der Bebauungsplan basiert auf den zweiten Preisträgerentwurf des durchgeführten Wettbewerbs.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Der Bebauungsplan fasst die Bauflucht zu An den Graden, zur Domstraße und zur Sporthalle durch Baulinie. Auch wenn der Entwurf es nicht vorsieht, sollte zu An den Graden und zur Domstraße ein „geringfügiges Vortreten“ gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (z.B. durch Balkone) ausgeschlossen werden, da die Zulässigkeit von Balkonen nicht ausdrücklich auf die anderen Bereiche eingegrenzt ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Ansichten des Vorhabens auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die äußere Gestaltung des Vorhabens klar definiert. Balkone sind an diesen Straßenseiten nicht in der Planung dargestellt und damit nicht zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Denkmalbehörde zu beteiligen.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO könnten im Bebauungsplan nur weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Danach besteht keine Ermächtigungsgrundlage für den vollständigen Ausschluss des Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen.

Die auf der o.g. Grundlage definierte Ausnahme durch Festsetzung 3.1 wird klarstellend ergänzt: "Ein Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone ist nur an den nicht den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten bis zu einer Tiefe von maximal 2,20 m zulässig."

Punkt 3

Der Bebauungsplan setzt insbesondere die Oberkante zur Domstraße zwingend fest. Es handelt sich um die zuvor als Höchstmaß definierte Höhe der Bebauung. An dieser Festsetzung soll auf keinen Fall eine nachträgliche Änderung vorgenommen werden, wie auch in der Aus-

führung der Baumaßnahme diese an sich eindeutige Festsetzung keine Überschreitung als Ausnahme erlauben darf.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die im Kontext der denkmalgeschützten Umgebung als Rahmenbedingung festgelegte maßgebende städtebauliche Vorgabe der Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Oberkanten als zwingendes Maß im Bebauungsplan festgesetzt. Eventuell beabsichtigte Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung müssen jedoch im Einzelfall im Rahmen des Vollzugs der Satzung geprüft werden.

Punkt 4

Ich verweise auf auffällige Abweichungen zur Gestaltungssatzung. Diese betreffen zahlreiche Öffnungen im liegenden Format, die Zulässigkeit von nicht geschlossenen Öffnungen der Fassade (Loggien), das Fehlen eines Sockels bei den Schaufenstern im Erdgeschoss und den fehlenden gestalterischen Abschluss der Fassade nach oben. Die Loggien zur Domstraße sollten auf jeden Fall verschließbar (Verglasung mit vertikaler Teilung) ausgeführt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt die Umsetzung des aus dem Planungswettbewerb als 2. Preis hervorgegangenen Vorhabenkonzepts durch die Festsetzung der Ansichten gesichert. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde der Entwurf durch eine kompetente und interdisziplinäre Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern sowie Sachverständigen beurteilt und ausgewählt. Die genannten Aspekte wurden hierbei nicht kritisch bewertet.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verdrängen entsprechende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung, welche auch bestimmte Ausnahmen für Neubauten beinhaltet.

Die Öffnungsformate der Fenster sind gemäß der festgesetzten Ansichten überwiegend im stehenden Format geplant. Liegende Formate befinden sich nur an der von der Straße nicht einsehbaren Schmalseite des Bergstromflügels im Innenhof.

In der Fassade entlang der Domstraße werden aufgrund der besonderen schalltechnischen Anforderungen für schutzbedürftige Wohnräume die geplanten Loggien mit einer Verglasung ausgeführt. Die Öffnungen der Loggien werden zum einen konzeptionell und aus Schallschutzgründen mit vertikalen Schiebeglaselementen gegliedert und zum anderen mit den tiefer liegenden stehenden Fensterformaten eine Überlagerung erfahren, die eine vielfältig vertikale Teilung erzeugt.

Die Fensterformate der Schaufenster an der Domstraße werden im Verlauf der weiteren Planung eine Feinteilung erfahren, die mit einer vom Treppenhaus unabhängigen Zugänglichkeit einhergeht. In diesem Sinne wird vermieden, dass ein „klassischer“ Sockel mit vielleicht 50 cm Höhe zerstückelt wird. Vielmehr wirkt der hohe Anteil großformatiger Fenster zusammenfassend anders für das Erdgeschoss und unterscheidet sich so von der Lochfassade der Oberge-

schosse. Während mit Ausnahme der Fassade an der Domstraße alle weiteren durch eine Materialstaffelung von Klinker, über geschlämmtem Klinker hin zu Kratzputz Gliederung erfahren, kommt an der Domstraße, die bewusst steinern zur Behauptung am Domplatz gestaltet wird, das Motiv der gestapelten Fenster zum tragen: sie „türmen“ sich nach oben hin auf, so dass - gepaart mit der Fensterbreitenwahl - ein Spannungsverhältnis zwischen Fenster- und Wandanteil aufgebaut wird. Dadurch entsteht trotz Flachdachabschluss eine subtile Gliederung der Fassade zwischen Basis und oberen Abschluss.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Bischöfliches Bauamt Dombauamt Domstufen 1 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.09.2015	

Stellungnahme

Grundsätzlich wird das Vorhaben begrüßt, da der städtebauliche Missstand beseitigt und das Areal einer positiven Nutzung zugeführt wird.

Punkt 1

Der geplante Gebäudekomplex an der Domstrasse hat 5 bzw. 4 Geschosse. Wir haben die Höhen der Kavaterterrasse (209,65 m) und die Brüstungshöhen (210,68 m) mit den Attikahöhen des Neubaus verglichen (5 Geschosse = 210,60 m; 4 Geschosse = 208,45 m). Wir hätten es eher begrüßt, dass die Attikahöhe des 5-geschossigen Gebäudeteils sich an die Terrassenhöhe der Kavaten orientiert hätte, d. h. ca. 1,00 m niedriger und nicht nur 8 cm niedriger ist als die Brüstung! Hinsichtlich der Attikahöhe des 4-geschossigen Gebäudeteils möchten wir anmerken, dass diese Attika in der Ansicht »Domstraße« sehr stark/hoch ausgebildet ist. Ist diese Dachfläche komplett eine zur Benutzung freigegebene Fläche? Wenn nicht - kann man die Attikahöhe reduzieren? Dann wäre der „Anschluss“ zur Domsporthalle „weicher“.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Als Rahmenbedingung des städtebaulichen Denkmalschutzes ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde insbesondere die Oberkante der Brüstung des Domgartens über den Kavaten mit einer Höhe von 210,60 m ü NHN als maximale Oberkante für die Höhe der baulichen Anlagen definiert worden. Dieser Planungsvorgabe wird mit den getroffenen Festsetzungen und dem geplanten Vorhaben entsprochen.

Grundsätzlich besteht seit dem Wettbewerbskonzept die Intension eine Vermittlung der Höhen an der Domstraße vorzunehmen, was eine maßvolle Annäherung zur niedrigeren Bebauung im westlichen Anschluss offeriert. Die Dachfläche des 4-geschossigen Gebäudeteils ist prinzipiell als nicht genutzte, nur zu Wartungszwecken begehbare extensiv begrünte Fläche vorgesehen. Lediglich die grau schraffierte Fläche soll als Dachterrasse einer Wohnung genutzt werden. Die Attika des 4-geschossigen Gebäudeteils Domstraße wird als Brüstungshöhe der hofseitigen Dachterrasse aus gestalterischen Gründen umlaufend in gleicher Höhe beibehalten.

Punkt 2

Zunächst müssen wir feststellen, dass grundsätzlich Sandstein an den Sichtkanten und Ansichtsflächen der Kavatenbauten als Naturstein am Dom verbaut worden ist Ausnahme bilden

die Stützmauern aus Kalkstein an der Domstraße. Hier ist die Frage zu stellen, worauf man sich bei der Materialwahl beziehen will. Wenn man auf dem Domplatz steht und In Richtung Domstraße schaut, werden vornehmlich die Sandsteinflächen wahrgenommen. In der Domstraße dominieren die Kalksteinflächen. Wer will denn eine „optische Verbindung“ zum Domberg? Diese Aufgabenstellung ist für uns nicht nachvollziehbar. Die Materialwahl hat so zu erfolgen, dass das Gebäudeensemble keine Konkurrenz zum Domberg darstellt, sich zurücknimmt, aber sich dabei auch nicht anbiedert! Eine „hochwertige“ Klinkerfassade ist sicherlich ein interessantes „Gegenüber“.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die im Vorfeld des Planungswettbewerb abgestimmten Rahmenbedingung des städtebaulichen Denkmalschutzes treffen keine Festlegungen zum Material der Fassaden.

Das Konzept des Preisträgerentwurfs des Planungswettbewerbs (2.Preis) mit einer Klinkerfassade in Sand-, Beige- und Grautönen ist durch das Preisgericht ausgewählt sowie durch den Stadtrat bestätigt worden.

Die Materialwahl schafft eine der neuen Baukörper im Kontext der Umgebung. Der Neubau soll in Korrespondenz zur baulichen Umgebung treten und dabei weder die Umgebung vollends adaptieren noch dominieren. Vielmehr liegt die Absicht in einer subtilen eigenständigen Interpretation als "ein interessantes Gegenüber" mit eigenständiger Identität. In der Vorhabenbeschreibung wird das Material Sandstein ergänzt.

Punkt 3

Aussagen in der Begründung zur Verkehrserschließung des Vorhabens belegen, dass das Verkehrskonzept offensichtlich noch in Arbeit ist. Wir bitten dabei zu berücksichtigen, dass kein „größerer“ LKW - Verkehr durch den Fischersand zugelassen wird. Der Fahrbahnbelag (Immission) und das Straßenraumprofil (Fachwerkhäuser) sind nicht geeignet, erhöhte Verkehrsbelastungen aufzunehmen- Diese schmale Gasse verträgt keinen zusätzlichen Verkehr - egal In welcher Größe. Über den Fischersand sind 2 Kindergärten (Kath. Domkindergarten und ev. Luise- Mücke-Stift) direkt angeschlossen. Die Kurve im Anschluss Fischersand - An den Graden ist viel zu eng für größere LKWs. Hier sollte auch geprüft werden, welche Art von Fahrzeugen an Hand des Schleppkurvenmodells überhaupt dort fahren kann. Wieviel Tonnen kann die kleine Brücke tragen? Bitte vermeiden Sie einen erhöhten Durchgangsverkehr für den Fischersand und belassen die fahrtechnische Erschließung des Neubaus allein über die Domstraße und An den Graden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Punkt 4

Welche „Erfordernisse des städtebaulichen Denkmalschutzes“ lassen es zu, dass sich die Bebauung bis an den Bergstrom erstreckt. Im Plan wird ein Abstand von 1,10 m als schmäteste Stelle an der Brücke zur Liegenschaft Flurstück 75/4 ausgewiesen. Der Neubau hat an dieser Stelle 3 Geschosse (H = ca. 10,00 m). Gerade aus Gründen des städtebaulichen Denkmalschutzes sollte der Abstand zur Uferböschung mind. 5 m betragen, damit die am gegenüberliegenden Ufer stehenden Häuser noch wahrgenommen werden können.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Nach den festgelegten Rahmenbedingungen des städtebaulichen Denkmalschutzes soll die städtebauliche Raumführung entlang der Straße An den Graden bis an den Bergstrom heranreichen und eine durchgehende Baulinie bilden. Die Bebauung in der Grundstückstiefe hingegen orientiert sich an der rückwärtigen Bauflucht des benachbarten westlichen Grundstücks und hält einen größeren Abstand zum Bergstrom.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	08.09.2015	

Belange nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.08.2015	

Stellungnahme

Hinweise:

*Hinweise zu Vorwegmaßnahmen des Auftraggebers (Bauherr) in der Planungsphase
Beachtung der Gefahrstoff-, Baustellen- und Arbeitsstättenverordnung
Gefahrstofferkundung und -beurteilung im Vorfeld der Arbeiten*

Abwägung

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

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.08.2015	

**Belange nicht berührt
keine Einwände**

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.08.2015	

keine Einwände

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	04.09.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	31.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.08.2015	

keine Einwände

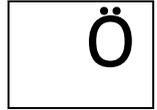
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	08.09.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.09.2015	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	02.09.2015	

Punkt 1

Die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern entlang der Domstraße sind zeitgleich zum Bebauungsplan zu untersuchen und eine Neugestaltung der Fußwege und Verkehrsführung als Gesamtkonzept parallel zum Bebauungsplan zu planen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Durch den Vollzug des Bebauungsplans sind keine Änderungen der Verkehrsführung geplant, da aufgrund der geplanten Nutzungen des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern zu erwarten sind. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

Die Straßenverkehrsfläche An den Graden soll entsprechend der bestehenden und neuen Anforderungen ergänzend neu gestaltet werden. Das Regel-Profil des Straßenraums von ca. 10,0 m unterteilt sich in eine Fahrbahn von 5,50 m sowie beidseitigen Gehwegen von ca. 2,25 m. Mit der Neuherstellung des Gehwegs auf der Westseite der Straße wird den Anforderungen an die Verkehrssicherheit für Fußgänger Rechnung getragen.

Der bestehende Gehweg auf der südlichen Seite der Domstraße wird, soweit durch die Baumaßnahme tangiert, wieder hergestellt und ergänzend bis zur neuen Gebäudekante als kleine Platzsituation zur Einmündung An den Graden als Gehwegfläche neu gestaltet. Die Fahrbahnoberfläche der Domstraße wird durch das Vorhaben nicht verändert.

Punkt 2

Die schalltechnischen Untersuchungen sind auf die Bestandsgebäude der Domstraße zu erweitern und unter Berücksichtigung der Alternativen Beibehaltung der einspurigen Kfz-Verkehrsführung bzw. doppelseitiger Befahrung gemäß Verkehrsentwicklungsplan zu ergänzen. Daraus abgeleitet sind die unterschiedlichen Alternativen der geplanten Verkehrsführung in der Domstraße im Hinblick auf die schalltechnischen Auswirkungen zu untersuchen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind alle relevanten Beurteilungsgrundlagen durch den Gutachter ermittelt, bewertet und als Untersuchungsergebnisse dargestellt worden. Durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurden Verkehrsdaten für die Bearbeitung der schalltechnischen Untersuchung zur Verfügung gestellt. Grundlage bilden die Ergebnisse einer ersten Modellrechnung, die die geplanten verkehrsorganisatorischen Veränderungen mit Relevanz für den Planbereich berücksichtigt. Hierdurch wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der Domstraße bei ggf. Einrichtung eines Zweirichtungsverkehrs berücksichtigt (vgl. Gutachten S. 23). Aufgrund der Betrachtung einer ggf. höheren Verkehrsbelastung ist die Prüfung von weiteren Alternativen obsolet.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von 500 m von dem Betriebsgrundstück relevant, wenn sich eine Erhöhung der durch diesen Verkehr erzeugten Lärmbelastungen einstellt bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erstmals oder weitgehend überschritten werden. Durch das Gutachten wird das Eintreten dieser Bedingungen sicher ausgeschlossen, da durch den Wegfall des derzeit im Bereich des Plangebietes befindlichen Parkplatzes eine deutliche Reduzierung des örtlichen Verkehrs zu erwarten ist. Auf Grundlage der durchgeführten Analysen zur Verkehrsbelastung durch das geplante Vorhaben ist im Vergleich mit geringeren Lärmbelastungen als mit der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Parkplatz zu rechnen (vgl. Gutachten S. 43).

Nur allein durch die Errichtung neuer Gebäude an einem vorhandenen Verkehrsweg können generell keine Schallschutzansprüche für die Bestandsgebäude abgeleitet werden. Lediglich der Bau neuer und die wesentliche Änderung bestehender Verkehrswege unterliegen den verbindlichen Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung. Das Bebauungsplanverfahren begründet hinsichtlich Verkehrslärm keinerlei Überprüfungen von Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden. Die Planung verursacht keine Verkehrszunahme (siehe Punkt 1) und sieht daher weder einen baulichen Eingriff im Sinne einer wesentlichen Änderung in den Straßenverkehrsweg noch in die Gleisanlagen vor.

Die vorgesehene Bauweise führt überdies zu keiner Verschlechterung der Lärmsituation an den Bestandsgebäuden in der Domstraße, da von der Anordnung der baulichen Anlagen keine geräuschverstärkende Wirkung ausgeht, wie dies beispielsweise bei der Ausbildung von Straßenschluchten der Fall wäre.

Punkt 3

Regelung der gewerblichen Nutzung und des Anlieferungsverkehrs ist im Schallschutzgutachten zu konkretisieren, Auswirkungen bei Lieferverkehr über den Fischersand.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage anstelle des bisher vorgehaltenen offenen, ebenerdigen Parkplatzes leistet einen wichtigen Beitrag zur Verringerung der vom Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen. Eine Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens durch die geplanten gewerblichen Nutzungen ist durch die schalltechnische Untersuchung hinreichend erfolgt.

Die Belieferung der gewerblich genutzten Flächen ist über öffentliche Verkehrsflächen geplant. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht vorgesehen (z.B. Rampen, Zusatzeingänge oder Stellflächen). Gemäß Nutzungskonzept wird davon ausgegangen, dass die Belieferung weitgehend durch Postdienstleister im Rahmen der täglichen Zustellung erfolgt. Gesonderte Zulieferungen bilden danach die Ausnahme. Zusätzliche Lärmbelastungen durch gewerblichen Lieferverkehr sind unter Berücksichtigung der Gesamtsituation nicht relevant (vgl. Gutachten S. 20). Ein Erfordernis für betriebsorganisatorische Vorkehrungen zur Regelung des Anlieferverkehrs leitet sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung nicht ab (vgl. Gutachten S. 43).

Bei der Beurteilung des Verkehrsaufkommens der Domstraße ist auch der Zu- und Abgangsverkehr (auch Lieferverkehr) im Zusammenhang mit der Nutzung des Domplatzes sowie der ruhende Verkehr eingeschlossen (vgl. Gutachten S. 23).

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Punkt 4

Der Bebauungsplan ist aufgrund der sensiblen Lage im Stadtzentrum um eine schlüssige Organisation des Verkehrs während der Bauphase zu ergänzen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Zu den Fragen der Verkehrsorganisation während der Bauphase kann an dieser Stelle keinerlei Aussage getroffen werden, da dies nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans ist. Grundsätzlich werden solche Fragen erst in der konkreten Umsetzung von Seiten des Vorhabenträgers bzw. eines beauftragten Planungsbüros mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt zu klären sein. Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen durch Baustellenlärm werden auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift "AVV Baulärm" in der erforderlichen Baugenehmigung festgelegt.

Punkt 5

Wegfall von Stellplätzen insbesondere für Car-Sharing und Anwohnerparken

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen für die genannten Zwecke in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zur Deckung des Stellplatzbedarfs für das geplante Vor-

haben eine Tiefgarage zur Nutzung für Bewohner und Mitarbeiter der Gewerbeeinheiten festgesetzt. Der Stellplatzbedarf für die neuen Wohngebäude muss nach den gesetzlichen Vorgaben auf dem eigenen Grundstück in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Aus dem Vorhaben kann daher keine Verschlechterung der Stellplatzsituation abgeleitet werden. Weitere Festlegungen zum Parken auf den öffentlichen Straßen trifft die "Parkraumkonzeption für die Innenstadt von Erfurt", die am 29.01.2015 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Ein Rechtsanspruch auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum besteht nicht.

Punkt 6

Grünordnungsplan: Verlust zweier Bestandsbäume durch die Baumaßnahme, Ersatzpflanzungen im öffentlichen Bereich zu gering.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Zur Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage des Entwurfs des 2. Preisträgers des Planungswettbewerbs ist der Erhalt der beiden Bestandsbäume an der Domstraße nicht möglich, da diese unmittelbar durch das Baufeld tangiert werden.

Auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt ist eine Ersatzpflanzung von 4 Bäumen mit StU 12/14 notwendig. Die Ersatzpflanzung im öffentlichen Straßenraum ist an der Platzaufweitung Domstraße/ An den Graden als Großbaum mit einem Stammumfang von 35/40 cm festgesetzt, um adäquaten Ersatz an dieser Stelle zu schaffen.

Die weiteren Ersatzpflanzungen sind Teil der auf dem Vorhabengrundstück festgesetzten Anpflanzungen (M1) entlang des Bergstroms. Diese festgesetzten Baumpflanzungen sind von der Brücke zum Fischersand sowie durch die Bewohner der benachbarten Grundstücke wahrnehmbar und haben zudem eine klimaökologische Ausgleichsfunktion.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	10.09.2015	

Punkt 1

Gefahr für Gebäude

Das Bauvorhaben birgt Gefahr, vor allem bei den über zwanzig aus dem 15. - 19. Jahrhundert am Fischersand stehenden Fachwerk/ Lehm-Häusern große Schäden zu verursachen. Beim Bau der Tiefgarage können bei Ausschachtungen über 5 m sowie durch Vibrationen Probleme für die umliegende Bebauung entstehen, ein Trägerbohlwandverbau wird empfohlen.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben erscheint es notwendig, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Anliegerbegehren:

Die Ausschachtung darf auch im Ausnahmefall nicht 5 m übersteigen.

Da in direkter Angrenzung zur Baugrube der Dom und im Fischersand besonders schadanfällige alte Fachwerk/Lehm Häuser stehen, muss im Bebauungsplan festgelegt werden, dass auf Verfahren wie Verbauung mit eingerammter Spundwand, welche starke Vibrationen in der Umgebung auslösen, verzichtet wird. Vor Beginn der Baumaßnahme soll im Fischersand für besonders vibrationsgefährdete Gebäude ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Die Denkmalschutzbehörde soll einbezogen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann keine Regelungen zur Bauausführung des Vorhabens treffen. In der Verantwortung des Vorhabenträgers liegt es sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schäden verursacht werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens. Der notwendige Umfang wird nach Relevanz bestimmt in Abstimmung zwischen dem Gutachter der Beweissicherung und Bodengutachter unter Berücksichtigung des notwendigen Verbaus.

Punkt 2

Städtebauliche Integration

Die geplante Neubebauung des Areals passt sich in seiner Höhe, Geschossigkeit und Kubatur jedoch weder in die umliegende gewachsene Bebauung noch in das Flächendenkmal Altstadt als Ganzes ein. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,07 überschreitet die laut BauNVO angestrebte GFZ mit 1.2 um fast um das doppelte.

Die Oberkante der Bebauung schließt nicht mit Höhe der Kavaten ab - Dachterrassen auf hinteren Gebäuden. Die Traufhöhe des Neubaus an der Ecke An den Graden/Domplatz überschreitet die Traufhöhe des Nachbargebäudes Domplatz 35 um mehr als ein Geschoss.

Ein traufseitig fünfgeschossiges Gebäude befindet sich auf dem gesamten Domplatz nicht und sonst in der Altstadt nur sehr selten. Zur weiteren Bebauung in der Domstrasse gibt es einen Maßstabsbruch. Das Vorhaben ordnet sich nicht dem Dom unter sondern tritt in Konkurrenz. Die rückwärtige Bebauung der Umgebung und die Gebäude auf der anderen Seite des Bergstromes sind überwiegend niedriger. Die Bebauung am Bergstrom fällt mit 5 Geschossen zuzüglich Dachterrassen daher völlig aus dem Rahmen. Die geplante Bebauung würde historische gewachsene städtebauliche Situation gravierend und nachteilig verändern. Die Oberkante der Kavaten wird durch die neue Bebauung um mehr als 1m überschritten.

Anliegerbegehren:

Es wird unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde um eine Überprüfung des aus unserer Sicht nicht erreichten Planungsziels "städtebauliche Integration" gebeten. In den Unterlagen des Bebauungsplanes müssen die Höhe der jeweils gegenüberliegenden Bebauung und vor allem der Kavaten bemaßt werden, damit für Bürger und Stadträte eine Transparenz hergestellt wird. Die Oberkante der Gebäude muss unterhalb der Kavaten liegen und 4 Geschosse dürfen nicht überschritten werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung wurden bereits mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 bestätigt, der die Billigung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 "An den Graden" als Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet. Die normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz, die im Vorfeld mit den Denkmalbehörden abgestimmt wurden, sind darin festgehalten.

Als wichtige Rahmenbedingungen des städtebaulichen Denkmalschutzes sind insbesondere das Domensemble mit der die gegenüberliegende Straßenseite baulich-räumlich prägenden Anlage der Kavaten und des Domgartens mit der vorgelagerten Toten-Treppe definiert worden. Die Oberkante der Brüstung des Domgartens über den Kavaten mit einer Höhe von 210,60 m ü NHN ist als Oberkante für die Höhe der baulichen Anlagen definiert worden. Die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude halten diese denkmalpflegerische Vorgabe ein, mit Ausnahme einer kleineren Überschreitung um 0,65 m am fünfgeschossigen Gebäudeteil im südlichen Abschnitt An den Graden.

Die weiterhin zu berücksichtigende angrenzende barocke Nachbarbebauung Domplatz 35 weist ein steiles Mansarddach auf, so dass hier nicht die Traufkante als Maß vorgegeben war. Das neue Gebäude nimmt hier Bezug auf die mittlere Teilung des Mansarddachs. An der Einmündung An den Graden weicht der fünfgeschossige Gebäudeteil durch den gegenläufigen Schwung der Gebäudeflucht etwas zurück, was aus der Perspektive des Betrachters vom Domplatz positiv auf die städtebauliche Integration auswirkt. Der Maßstab der Umgebungsbebauung ist nicht homogen und weist im Hinblick auf die Höhen große Unterschiede auf. Weitere Gebäude in der Umgebung, wie z.B. das Gebäude Fischersand 44 und 52 (Ecke Bergstrom) sowie Domplatz 32, sind im Bestand ebenfalls viergeschossig mit hohen Geschosshöhen, daher vergleichbar mit denen des Vorhabens.

Nach den vom Stadtrat beschlossenen Zielen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 ist eine maximale Geschossflächenzahl GFZ von 2,0 über das gesamte Grundstück zulässig. Die leichte Überschreitung dieser Zahl steht im Zusammenhang mit der notwendigen Hinzurechnung der aus Schallschutzgründen verglasten Loggien an der Domstraße zur Geschossfläche sowie der Anpassung / Verringerung des Grundstückszuschnitts.

Im Bereich der Innenstadt wie auch im direkten baulichen Umfeld ist aufgrund dichter kompakter Baustrukturen die Überschreitungen der nach BauNVO maßgeblichen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung keine untypische Situation. Nach entsprechender Regelung der § 17 (2) BauNVO können aus städtebaulichen Gründen diese Obergrenzen überschritten werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Dies wurde anhand der Verschattungsstudie belegt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind auch aufgrund qualitätvoller Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Punkt 3

Erschließung und Verkehrssituation Fischersand - Anliegerbegehren zum Verkehr:

Das Verkehrsaufkommen im Fischersand darf nicht vergrößert werden; Reduzierung auf den reinen Anliegerverkehr, Verkehrskontrollen oder ein Poller könnten Abhilfe schaffen.

Es muss vermieden werden, dass der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr in die Tiefgarage An den Graden durch den Fischersand führt. Der Fischersand muss aus Gründen der Beschaffenheit der Straße und der Bebauung für Baufahrzeuge des Bauvorhabens "An den Graden" gesperrt bleiben. (Vibrationen sind ein ernst zu nehmendes Problem für die Bausubstanz.)

In der Begründung der Stadtverwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 617 ist der Passus auf S. 17, letzter Absatz, Satz 1 "größere LKW's erfolgt ausschließlich von Süden" zu streichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Die angesprochene Zufahrtmöglichkeit über den Fischersand ist ab Herrmannsplatz mit dem StVO-Zeichen "Verbot für Fahrzeuge aller Art" ergänzt mit dem Zusatzzeichen "Fahrrad und Anlieger frei" ausgewiesen ist. Inwiefern zum Anliegerbereich einer Straße auch unmittelbar angrenzende oder einmündende Straßen zu rechnen sind, ist nach aktuellen Rechtsprechungen nicht eindeutig klärbar. Aus Richtung Süden kann die Zufahrt vom Straßennetz somit über die Straßenzüge: Karl-Marx-Platz – Lutherstraße – Regierungsstraße – Herrmannsplatz – Holzheienstraße – Mainzerhofplatz – Theaterplatz – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor bzw. Benaryplatz – Bonemilchstraße – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor erfolgen. Die Zufahrt zur Straße am Fischersand ist an der Brücke über den Bergstrom am südlichen Ende der Straße An den Graden mit dem StVO-Zeichen "Verbot der Einfahrt" ausgewiesen. Die Kontrolle der Einhaltung der Verkehrsregelungen obliegt für den fließenden Verkehr ausschließlich der Polizei.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Fischersands ist nicht zu erwarten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich

über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

Zu den Fragen der Verkehrsorganisation während der Bauphase kann an dieser Stelle keinerlei Aussage getroffen werden, da dies nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans ist. Grundsätzlich werden solche Fragen erst in der konkreten Umsetzung von Seiten des Vorhabenträgers bzw. eines beauftragten Planungsbüros mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt zu klären sein.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	09.09.2015	

Stellungnahme

Die geplante Bebauung ist zu massiv, zu dicht und zu hoch. Unser Einspruch richtet sich insbesondere gegen die Höhen der vorgesehenen Bauten. Die geplante Neubebauung wurde nicht in Höhe und Kubatur der bestehenden Bebauung angepasst.

Mit über 2,07 überschreitet die Geschossflächenzahl die lt. BauNVO angestrebte GFZ mit 1,2 um das Doppelte. Die Traufkanten der geplanten Bauten überschreiten u.a. die der bestehenden Gebäude an der Domstraße, An den Graden, Domplatz 35 und gegenüber am Bergstrom sowie die Kavaten des Doms. Die geplante 5geschossige Bebauung zzgl. Dachterrassen widerspricht dem Ziel der 'städtebaulichen Integration der Gebäude in Kubatur der Umgebungsbebauung insbesondere nach Vorgaben des Denkmalschutzes'. Es wird gegen das Gebot der Gebietserhaltung und der Rücksichtnahme verstoßen und die Interessen der Nachbarn beeinträchtigt. Die auch von unserer Terrasse gegebene Aussicht auf den Dom wird völlig durch die geplanten Gebäudehöhen verstellt. Sicherlich wird dieser Plan einen Normenkontrollverfahren nicht standhalten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung wurden bereits mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 bestätigt, der die Billigung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 "An den Graden" als Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet. Die normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz, die im Vorfeld mit den Denkmalbehörden abgestimmt wurden, sind darin festgehalten.

Als wichtige Rahmenbedingungen des städtebaulichen Denkmalschutzes sind insbesondere das Domensemble mit der die gegenüberliegende Straßenseite baulich-räumlich prägenden Anlage der Kavaten und des Domgartens mit der vorgelagerten Toten-Treppe definiert worden. Die Oberkante der Brüstung des Domgartens über den Kavaten mit einer Höhe von 210,60 m ü NHN ist als Oberkante für die Höhe der baulichen Anlagen definiert worden. Die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude halten diese denkmalpflegerische Vorgabe ein, mit Ausnahme einer kleineren Überschreitung um 0,65 m am fünfgeschossigen Gebäudeteil im südlichen Abschnitt An den Graden.

Die weiterhin zu berücksichtigende angrenzende barocke Nachbarbebauung Domplatz 35 weist ein steiles Mansarddach auf, so dass hier nicht die Traufkante als Maß vorgegeben war. Das neue Gebäude nimmt hier Bezug auf die mittlere Teilung des Mansarddachs. An der Einmündung An den Graden weicht der fünfgeschossige Gebäudeteil durch den gegenläufigen Schwung der Gebäudeflucht etwas zurück, was aus der Perspektive des Betrachters vom Domplatz positiv auf die städtebauliche Integration auswirkt. Der Maßstab der Umgebungsbebauung ist nicht homogen und weist im Hinblick auf die Höhen große Unterschiede auf. Wei-

tere Gebäude in der Umgebung, wie z.B. das Gebäude Fischersand 44 und 52 (Ecke Bergstrom) sowie Domplatz 32, sind im Bestand ebenfalls viergeschossig mit hohen Geschosshöhen, daher vergleichbar mit denen des Vorhabens.

Nach den vom Stadtrat beschlossenen Zielen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 ist eine maximale Geschossflächenzahl GFZ von 2,0 über das gesamte Grundstück zulässig. Die leichte Überschreitung dieser Zahl steht im Zusammenhang mit der notwendigen Hinzurechnung der aus Schallschutzgründen verglasten Loggien an der Domstraße zur Geschossfläche sowie der Anpassung / Verringerung des Grundstückszuschnitts.

Im Bereich der Innenstadt wie auch im direkten baulichen Umfeld ist aufgrund dichter kompakter Baustrukturen die Überschreitungen der nach BauNVO maßgeblichen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung keine untypische Situation. Nach entsprechender Regelung der § 17 (2) BauNVO können aus städtebaulichen Gründen diese Obergrenzen überschritten werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Dies wurde anhand der Verschattungsstudie belegt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind auch aufgrund qualitätvoller Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Der Gebietsgewährleistungsanspruch ist ein Schutzanspruch der Eigentümer von Grundstücken, die in dem selben Baugebiet liegen, auf Bewahrung der Gebietsart. Der Gebietserhaltungsanspruch erfasst nicht das Maß der baulichen Nutzung, auf das in dieser Stellungnahme abgestellt wird. Die Gebietstypik nach Art der Nutzung wird durch die geplante Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe nicht verändert. Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld sind störenden Nutzungen ausgeschlossen und für den weiteren Vollzug Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Diese Nutzungseinschränkungen dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebslärm und Stellplätze.

Ein Anspruch auf Erhaltung einer freien Aussicht lässt sich planungsrechtlich nicht begründen. Nach der Rechtsprechung steht privaten Nachbarn in der Ortslage grundsätzlich kein Anspruch auf "unverbaute Aussicht" zu. (OVG Saarland, 27.05.2010 - 2 B 95/10)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	August 2015	

Stellungnahme

Welche Einfahrt ist für Fahrzeuge während der Bauphase in das Baugrundstück und darüber hinaus zur Erschließung vorgesehen?

Erweiterung des Vorhabens- und Erschließungsplans um verkehrsorganisatorische Festlegungen, die insbesondere eine Erschließungsrouten des Bauvorhabens ALT 617 für den Verkehr von Transport- und Wirtschaftsfahrzeugen über den Fischersand ausschließen. Diese verkehrsorganisatorischen Regelungen sollten so angelegt sein, dass der Fischersand darüber hinaus auch nicht zur zukünftigen Haupteinfahrt in die Altstadt im Rahmen der geplanten Begegnungszone werden kann.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Die angesprochene Zufahrtmöglichkeit über den Fischersand ist ab Hermannsplatz mit dem StVO-Zeichen "Verbot für Fahrzeuge aller Art" ergänzt mit dem Zusatzzeichen "Fahrrad und Anlieger frei" ausgewiesen ist. Inwiefern zum Anliegerbereich einer Straße auch unmittelbar angrenzende oder einmündende Straßen zu rechnen sind, ist nach aktuellen Rechtsprechungen nicht eindeutig klärbar. Aus Richtung Süden kann die Zufahrt vom Straßennetz somit über die Straßenzüge: Karl-Marx-Platz – Lutherstraße – Regierungsstraße – Hermannsplatz – Holzheienstraße – Mainzerhofplatz – Theaterplatz – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor bzw. Benaryplatz – Bonemilchstraße – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor erfolgen. Die Zufahrt zur Straße am Fischersand ist an der Brücke über den Bergstrom am südlichen Ende der Straße An den Graden mit dem StVO-Zeichen "Verbot der Einfahrt" ausgewiesen. Die Kontrolle der Einhaltung der Verkehrsregelungen obliegt für den fließenden Verkehr ausschließlich der Polizei.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Fischersands ist nicht zu erwarten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

Zu den Fragen der Erweiterung des Geltungsbereichs für Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsorganisation kann nicht gefolgt werden, da dies grundsätzlich nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	01.09.2015 10.09.2015	

Punkt 1

Die Brücke über den Bergstrom gehört zum Haus und soll entsprechend hergerichtet werden, kein Abriss. Das Einverständnis des Grundstückseigentümers sowie das Grundstück des ehemaligen Fußwegs oder eine Nutzungserlaubnis sind erforderlich.

Die Erneuerung der Brücke ist als Voraussetzung und Bestandteil des Bebauungsplans so einzubeziehen, dass diese in das öffentliche Wegenetz eingebunden ist. In diesem Zusammenhang ist der dreigeschossige Neubau in der Ecke Bergstrom / An den Graden" nicht akzeptabel.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Die Brücke über den Bergstrom liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Daher kann im Bebauungsplan keine Regelung hierzu getroffen werden. Die öffentliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Fischersand; daher ist keine öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegung über die Brücke erforderlich. Eine Zuwegung zum Gebäude über das Vorhabengrundstück könnte über eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern geregelt werden.

Punkt 2

Durch das Bauvorhaben wird die mit hohem Aufwand restaurierte Fassade nahezu völlig "zugemauert". Weiterhin werden Bauwerksschäden dadurch befürchtet. Antrag für ein verpflichtendes Beweissicherungsverfahren

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Das vom Fischersand rückwärtig gelegene Gebäude grenzt direkt an den Bergstrom. Das Flurstück des Bergstroms selbst hat in diesem Bereich ungefähr eine Breite von 6,50 m. Der Abstand zur Nachbarbebauung an der Bergstrombrücke beträgt ca. 7,50 m, wobei dieses Gebäude nur teilweise direkt gegenüber liegt. Durch den Rücksprung der geplanten Gebäude im Uferbereich des Bergstroms weitet sich der Abstand auf ca. 21,0 m. Von der Brücke Bergstrom ist das Gebäude auch zukünftig wahrnehmbar. Ein Anspruch auf Erhaltung einer freien Aussicht lässt sich planungsrechtlich nicht begründen. Nach der Rechtsprechung steht privaten Nachbarn in der Ortslage grundsätzlich kein Anspruch auf "unverbaute Aussicht" zu. (OVG Saarland, 27.05.2010 - 2 B 95/10)

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann keine Regelungen zur Bauausführung des Vorhabens treffen. In der Verantwortung des Vorhabenträgers liegt es sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schäden verursacht werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens. Der notwendige Umfang wird nach Relevanz bestimmt in Abstimmung zwischen dem Gutachter der Beweissicherung und Bodengutachter unter Berücksichtigung des notwendigen Verbaus.

Punkt 3

Beeinträchtigungen durch LKW-Verkehr befürchtet, Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird gefordert, Nachweis der Verträglichkeit des Verkehrskonzepts; Zufahrt zur Tiefgarage Fischersand 51 darf nicht eingeschränkt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Somit erübrigt sich die Erstellung eines Verkehrsgutachtens. Eine Veränderung der Zufahrtsbedingungen zur Tiefgarage Fischersand 51 ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht begründet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	09.09.2015	

Punkt 1

Anlage 3.2: Darstellung des Neubaus aus Richtung Domplatz, Fazit zum Neubau: zu hoch, zu mächtig, die Sichtachse zum Dom aus Richtung Süden verdeckend

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung wurden bereits mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 bestätigt, der die Billigung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 "An den Graden" als Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet. Die normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz, die im Vorfeld mit den Denkmalbehörden abgestimmt wurden, sind darin festgehalten.

Als wichtige Rahmenbedingungen des städtebaulichen Denkmalschutzes sind insbesondere das Domensemble mit der die gegenüberliegende Straßenseite baulich-räumlich prägenden Anlage der Kavaten und des Domgartens mit der vorgelagerten Toten-Treppe definiert worden. Die Oberkante der Brüstung des Domgartens über den Kavaten mit einer Höhe von 210,60 m ü NHN ist als Oberkante für die Höhe der baulichen Anlagen definiert worden. Die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude halten diese denkmalpflegerische Vorgabe ein, mit Ausnahme einer kleineren Überschreitung um 0,65 m am fünfgeschossigen Gebäudeteil im südlichen Abschnitt An den Graden.

Die weiterhin zu berücksichtigende angrenzende barocke Nachbarbebauung Domplatz 35 weist ein steiles Mansarddach auf, so dass hier nicht die Traufkante als Maß vorgegeben war. Das neue Gebäude nimmt hier Bezug auf die mittlere Teilung des Mansarddachs. An der Einmündung An den Graden weicht der fünfgeschossige Gebäudeteil durch den gegenläufigen Schwung der Gebäudeflucht etwas zurück, was aus der Perspektive des Betrachters vom Domplatz positiv auf die städtebauliche Integration auswirkt. Der Maßstab der Umgebungsbebauung ist nicht homogen und weist im Hinblick auf die Höhen große Unterschiede auf. Weitere Gebäude in der Umgebung, wie z.B. das Gebäude Fischersand 44 und 52 (Ecke Bergstrom) sowie Domplatz 32, sind im Bestand ebenfalls viergeschossig mit hohen Geschosshöhen, daher vergleichbar mit denen des Vorhabens.

Eine Sichtachse zum Dom aus Richtung Süden hat aus historischer Sicht nicht bestanden. Bis zur Zerstörung und Abtragung der Bebauung im Jahr 1813 war der Bebauungsbereich dicht bebaut. Anschließend entstanden für die militärische Nutzung zwei Artilleriewagenhäuser, die durch ihre Anordnung An den Graden einen Vorplatz bildeten.

Punkt 2

Eine Erhöhung der Fahrzeugfrequenz durch den Neubau ist eine weitere Verschlechterung für alle Anlieger, insbesondere Fußgänger. Nutzung des Fischersands als Abkürzung zum Domplatz muss vermieden werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Die angesprochene Zufahrtmöglichkeit über den Fischersand ist ab Hermannsplatz mit dem StVO-Zeichen "Verbot für Fahrzeuge aller Art" ergänzt mit dem Zusatzzeichen "Fahrrad und Anlieger frei" ausgewiesen ist. Inwiefern zum Anliegerbereich einer Straße auch unmittelbar angrenzende oder einmündende Straßen zu rechnen sind, ist nach aktuellen Rechtsprechungen nicht eindeutig klärbar. Aus Richtung Süden kann die Zufahrt vom Straßennetz somit über die Straßenzüge: Karl-Marx-Platz – Lutherstraße – Regierungsstraße – Hermannsplatz – Holzheienstraße – Mainzerhofplatz – Theaterplatz – Maximilian-Welsch-Straße – Lauenroder bzw. Benaryplatz – Bonemilchstraße – Maximilian-Welsch-Straße – Lauenroder erfolgen. Die Zufahrt zur Straße am Fischersand ist an der Brücke über den Bergstrom am südlichen Ende der Straße An den Graden mit dem StVO-Zeichen "Verbot der Einfahrt" ausgewiesen. Die Kontrolle der Einhaltung der Verkehrsregelungen obliegt für den fließenden Verkehr ausschließlich der Polizei.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Fischersands ist nicht zu erwarten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	09.09.2015	

Punkt 1

*Hinweise auf die Verkehrssituation im Fischersand und verkehrsrechtliche Regelungen
Ergreifung von dauerhaften Maßnahmen zum Ausschluss eines erhöhten Verkehrsaufkommens im Fischersand während und nach der Baumaßnahme (z. B. Installation eines Pollers vor der Brücke An den Graden), also Verhinderung des Befahrens durch Baufahrzeuge, LKW und Bewohner des neuen Quartiers.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem teilweise Punkt gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Die angesprochene Zufahrtmöglichkeit über den Fischersand ist ab Hermannsplatz mit dem StVO-Zeichen "Verbot für Fahrzeuge aller Art" ergänzt mit dem Zusatzzeichen "Fahrrad und Anlieger frei" ausgewiesen ist. Inwiefern zum Anliegerbereich einer Straße auch unmittelbar angrenzende oder einmündende Straßen zu rechnen sind, ist nach aktuellen Rechtssprechungen nicht eindeutig klärbar. Aus Richtung Süden kann die Zufahrt vom Straßennetz somit über die Straßenzüge: Karl-Marx-Platz – Lutherstraße – Regierungsstraße – Hermannsplatz – Holzheienstraße – Mainzerhofplatz – Theaterplatz – Maximilian-Welsch-Straße – Laurantor bzw. Benaryplatz – Bonemilchstraße – Maximilian-Welsch-Straße – Laurantor erfolgen. Die Zufahrt zur Straße am Fischersand ist an der Brücke über den Bergstrom am südlichen Ende der Straße An den Graden mit dem StVO-Zeichen "Verbot der Einfahrt" ausgewiesen. Die Kontrolle der Einhaltung der Verkehrsregelungen obliegt für den fließenden Verkehr ausschließlich der Polizei.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Fischersands ist nicht zu erwarten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

Zu den Fragen der Verkehrsorganisation während der Bauphase kann an dieser Stelle keinerlei Aussage getroffen werden, da dies nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans ist. Grundsätzlich werden solche Fragen erst in der konkreten Umsetzung von Seiten des Vorhabenträgers

gers bzw. eines beauftragten Planungsbüros mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt zu klären sein.

Punkt 2

Verhinderung des Wegfalls der Anwohnerparkplätze An den Graden und Schaffung zusätzlicher Anwohnerparkplätze für die Bewohner des neuen Quartiers.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen wie die Anordnung von Stellplätzen für Anwohner in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zur Deckung des Stellplatzbedarfs für das geplante Vorhaben eine Tiefgarage zur Nutzung für Bewohner sowie Mitarbeiter der Gewerbeeinheiten festgesetzt. Der Stellplatzbedarf für die neuen Wohngebäude muss nach den gesetzlichen Vorgaben auf dem eigenen Grundstück in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Aus dem Vorhaben kann daher keine Verschlechterung der Stellplatzsituation abgeleitet werden.

Weitere Festlegungen zum Parken auf den öffentlichen Straßen trifft die "Parkraumkonzeption für die Innenstadt von Erfurt", die am 29.01.2015 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Ein Rechtsanspruch auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum besteht nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	08.09.2015	

Punkt 1

Mit Realisierung des Bauvorhabens in der Domstraße/ An den Graden wird in Erfurts wunderschöner Altstadt die jetzige besondere Idylle wegfallen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Anforderungen des Umgebungsschutz der hochrangigen benachbarten Einzel-Kulturdenkmale sowie des Denkmalensembles "Altstadt Erfurt" beachtet. Als qualitätssichernde Maßnahme an diesem städtebaulich bedeutsamen Standort ist die Ausgestaltung des Vorhabens durch einen Planungswettbewerb gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW als Realisierungswettbewerb ermittelt worden. Der Stadtrat bestätigte mit Stadtratsbeschluss 1330/14 den 2. Preis des Planungswettbewerbs als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 617 "An den Graden". Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT617 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und konkretisiert gebietsbezogen die Sanierungsziele der Sanierungssatzung EFM101 „Altstadt“. Den Zielen der Stadtentwicklung zur Nutzung von erschlossenen und gut in die Stadt- und Infrastruktur integrierten Grundstücken in der Kernstadt und die Beseitigung städtebaulicher Missstände, hier Nutzung als Parkplatz, wird somit entsprochen. Die Stellungnahme benennt im Weiteren keine städtebaulichen und gestalterischen Belange, die in der Planung Berücksichtigung finden könnten.

Punkt 2

Die Einschränkung des kulturellen Lebens auf dem Domplatz (zahlreichen Veranstaltungen) durch Beschwerden der neuen Anwohner über Lärm wird befürchtet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 "An den Graden" beurteilt und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der ermittelten erhöhten Immissionsbelastung entlang der Domstraße wurden besondere schalltechnische Anforderungen für schutzbedürftige Wohnräume festgesetzt. Die gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz werden mit Umsetzung dieser erfüllt.

Punkt 3

Der Wegfall des öffentlichen Parkplatzes An den Graden wird kritisiert und allgemein auf fehlende Parkplätze für Anwohner, Beschäftigte, Markthändler und Touristen in der Innenstadt hingewiesen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der städtebaulichen Entwicklung und Wiederbebauung des Vorhabengrundstücks kommt aufgrund der zentralen Lage innerhalb der baulichen Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" (eingetragenes Kulturdenkmal) eine wichtige Bedeutung im Stadtgefüge zu.

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“ gleichzeitig beschlossen worden. Hierbei ist die Nutzung des Standorts für mehrgeschossigen Wohnungsbau mit kleineren Gewerbeeinheiten an der Domstraße als grundlegendes Planungsziel definiert worden.

Die dauerhafte Nutzung als öffentlicher Parkplatz steht somit diesen Zielen entgegen. Weitere Festlegungen zum Parken auf den öffentlichen Straßen trifft die "Parkraumkonzeption für die Innenstadt von Erfurt", die am 29.01.2015 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Ein Rechtsanspruch auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum besteht nicht. Es wird auf die vorhandenen Kapazitäten im Parkhaus Domplatz verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö9
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	04.09.2015	

Punkt 1

Keine städtebauliche Integration der geplanten Bebauung in den Kontext der Umgebung, GRZ überschreitet BauNVO, Speziell in der Domstraße ordnet sich diese geplante Bebauung nicht dem Dom unter. Die Traufhöhe des Nachbarhauses Domplatz 35 wird enorm überschritten. Die Oberkante der neuen Gebäude darf auf keinen Fall die Höhe der Kavaten übersteigen. Wir bitten daher um Überprüfung der Gebäudehöhen des Neubaus unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung wurden bereits mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 bestätigt, der die Billigung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 "An den Graden" als Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet. Die normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz, die im Vorfeld mit den Denkmalbehörden abgestimmt wurden, sind darin festgehalten.

Als wichtige Rahmenbedingungen des städtebaulichen Denkmalschutzes sind insbesondere das Domensemble mit der die gegenüberliegende Straßenseite baulich-räumlich prägenden Anlage der Kavaten und des Domgartens mit der vorgelagerten Toten-Treppe definiert worden. Die Oberkante der Brüstung des Domgartens über den Kavaten mit einer Höhe von 210,60 m ü NHN ist als Oberkante für die Höhe der baulichen Anlagen definiert worden. Die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude halten diese denkmalpflegerische Vorgabe ein, mit Ausnahme einer kleineren Überschreitung um 0,65 m am fünfgeschossigen Gebäudeteil im südlichen Abschnitt An den Graden.

Die weiterhin zu berücksichtigende angrenzende barocke Nachbarbebauung Domplatz 35 weist ein steiles Mansarddach auf, so dass hier nicht die Traufkante als Maß vorgegeben war. Das neue Gebäude nimmt hier Bezug auf die mittlere Teilung des Mansarddachs. An der Einmündung An den Graden weicht der fünfgeschossige Gebäudeteil durch den gegenläufigen Schwung der Gebäudeflucht etwas zurück, was aus der Perspektive des Betrachters vom Domplatz positiv auf die städtebauliche Integration auswirkt. Der Maßstab der Umgebungsbebauung ist nicht homogen und weist im Hinblick auf die Höhen große Unterschiede auf. Weitere Gebäude in der Umgebung, wie z.B. das Gebäude Fischersand 44 (Ecke Bergstrom) und Domplatz 32, sind im Bestand ebenfalls viergeschossig mit hohen Geschosshöhen, daher vergleichbar mit denen des Vorhabens.

Nach den vom Stadtrat beschlossenen Zielen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT617 ist eine maximale Geschossflächenzahl GFZ von 2,0 über das gesamte Grundstück zulässig. Die leichte Überschreitung dieser Zahl steht im Zusammenhang mit der

notwendigen Hinzurechnung der aus Schallschutzgründen verglasten Loggien an der Domstraße zur Geschossfläche sowie der Anpassung / Verringerung des Grundstückszuschnitts.

Im Bereich der Innenstadt wie auch im direkten baulichen Umfeld ist aufgrund dichter kompakter Baustrukturen die Überschreitungen der nach BauNVO maßgeblichen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung keine untypische Situation. Nach entsprechender Regelung der § 17 (2) BauNVO können aus städtebaulichen Gründen diese Obergrenzen überschritten werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Dies wurde anhand der Verschattungsstudie belegt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind auch aufgrund qualitätvoller Begrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Punkt 2

*Hinweise auf Verkehrssituation im Fischersand, Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer, erhöhter Lärmpegel durch historisches Straßenpflaster
Keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Fischersand, Einhaltung der Anliegerregelung wird gefordert, keine Zufahrt zur neuen Tiefgarage und für Baufahrzeuge*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Die angesprochene Zufahrtmöglichkeit über den Fischersand ist ab Hermannsplatz mit dem StVO-Zeichen "Verbot für Fahrzeuge aller Art" ergänzt mit dem Zusatzzeichen "Fahrrad und Anlieger frei" ausgewiesen ist. Inwiefern zum Anliegerbereich einer Straße auch unmittelbar angrenzende oder einmündende Straßen zu rechnen sind, ist nach aktuellen Rechtssprechungen nicht eindeutig klärbar. Aus Richtung Süden kann die Zufahrt vom Straßennetz somit über die Straßenzüge: Karl-Marx-Platz – Lutherstraße – Regierungsstraße – Hermannsplatz – Holzheienstraße – Mainzerhofplatz – Theaterplatz – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor bzw. Benaryplatz – Bonemilchstraße – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor erfolgen. Die Zufahrt zur Straße am Fischersand ist an der Brücke über den Bergstrom am südlichen Ende der Straße An den Graden mit dem StVO-Zeichen "Verbot der Einfahrt" ausgewiesen. Die Kontrolle der Einhaltung der Verkehrsregelungen obliegt für den fließenden Verkehr ausschließlich der Polizei.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Fischersands ist nicht zu erwarten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

Fragen der Verkehrsorganisation während der Bauphase sind grundsätzlich nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Sie werden in der konkreten Umsetzung von Seiten des Vorhabenträgers bzw. eines beauftragten Planungsbüros mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt zu klären sein.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö10
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	04.09.2015	

Punkt 1

Die Verkehrsführung über den Fischersand als Erschließungsstraße für den Anlieger- und Bauverkehr "An den Graden" ist zu verändern. Der Status der Straße als Anliegerstraße ist beizubehalten. Andernfalls werden schwerwiegende Schäden am Wohngebäude befürchtet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Die angesprochene Zufahrtmöglichkeit über den Fischersand ist ab Hermannsplatz mit dem StVO-Zeichen "Verbot für Fahrzeuge aller Art" ergänzt mit dem Zusatzzeichen "Fahrrad und Anlieger frei" ausgewiesen ist. Inwiefern zum Anliegerbereich einer Straße auch unmittelbar angrenzende oder einmündende Straßen zu rechnen sind, ist nach aktuellen Rechtssprechungen nicht eindeutig klärbar. Aus Richtung Süden kann die Zufahrt vom Straßennetz somit über die Straßenzüge: Karl-Marx-Platz – Lutherstraße – Regierungsstraße – Hermannsplatz – Holzheienstraße – Mainzerhofplatz – Theaterplatz – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor bzw. Benaryplatz – Bonemilchstraße – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor erfolgen. Die Zufahrt zur Straße am Fischersand ist an der Brücke über den Bergstrom am südlichen Ende der Straße An den Graden mit dem StVO-Zeichen "Verbot der Einfahrt" ausgewiesen. Die Kontrolle der Einhaltung der Verkehrsregelungen obliegt für den fließenden Verkehr ausschließlich der Polizei.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Fischersands ist nicht zu erwarten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

Fragen der Verkehrsorganisation während der Bauphase sind grundsätzlich nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Sie werden in der konkreten Umsetzung von Seiten des Vorhabenträgers bzw. eines beauftragten Planungsbüros mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt zu klären sein.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö11
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	03.09.2015	

Stellungnahme

Gegen die geplante Erschließungsstraße über den Fischersand wird Widerspruch eingelegt. Begründung: Die Gebäude sind z.T. auf Pfählen auf Sand gebaut; Gebäudeschäden sind zu erwarten; erhebliche Lärmbelastigung durch Straßenoberfläche mit Kopfsteinpflaster, Straßenschäden und anschließenden Vollsanierung durch die Baumaßnahme werden befürchtet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Punkt Erschließung (2.5) hinsichtlich der Aussage zur Erschließung des Vorhabengrundstücks dementsprechend geändert.

Die angesprochene Zufahrtmöglichkeit über den Fischersand ist ab Hermannsplatz mit dem StVO-Zeichen "Verbot für Fahrzeuge aller Art" ergänzt mit dem Zusatzzeichen "Fahrrad und Anlieger frei" ausgewiesen ist. Inwiefern zum Anliegerbereich einer Straße auch unmittelbar angrenzende oder einmündende Straßen zu rechnen sind, ist nach aktuellen Rechtssprechungen nicht eindeutig klärbar. Aus Richtung Süden kann die Zufahrt vom Straßennetz somit über die Straßenzüge: Karl-Marx-Platz – Lutherstraße – Regierungsstraße – Herrmannsplatz – Holzheienstraße – Mainzerhofplatz – Theaterplatz – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor bzw. Benaryplatz – Bonemilchstraße – Maximilian-Welsch-Straße – Lauentor erfolgen. Die Zufahrt zur Straße am Fischersand ist an der Brücke über den Bergstrom am südlichen Ende der Straße An den Graden mit dem StVO-Zeichen "Verbot der Einfahrt" ausgewiesen. Die Kontrolle der Einhaltung der Verkehrsregelungen obliegt für den fließenden Verkehr ausschließlich der Polizei.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Fischersands ist nicht zu erwarten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

Fragen der Verkehrsorganisation während der Bauphase sind in der konkreten Umsetzung von Seiten des Vorhabenträgers bzw. eines beauftragten Planungsbüros mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt zu klären sein.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö12
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	07.09.2015	

Stellungnahme

Entgegen der Aussage der Schalltechnischen Untersuchung, dass eine zusätzliche Lärmbelastung ausgeschlossen werden kann, wird diese durch die Einwender erwartet. Begründung: bereits heute bestehende erhebliche Lärmbelästigung der Anwohner sowie Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern wird bei Erschließung des Bauvorhabens über den Fischersand erhöht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die geplante Bebauung im Bebauungsplan ALT 617 "An den Graden" wird über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Domplatz, An den Graden, Domstraße und Mainzerhofstraße erschlossen. Durch das geplante Vorhaben ist keine Veränderung der derzeitigen Verkehrsorganisation begründet bzw. geplant.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von 500 m von dem Betriebsgrundstück relevant, wenn sich eine Erhöhung der durch diesen Verkehr erzeugten Lärmbelastungen einstellt bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erstmals oder weitgehend überschritten werden. Durch das Gutachten wird das Eintreten dieser Bedingungen sicher ausgeschlossen, da durch den Wegfall des derzeit im Bereich des Plangebietes befindlichen Parkplatzes eine deutliche Reduzierung des örtlichen Verkehrs zu erwarten ist. Auf Grundlage der durchgeführten Analysen zur Verkehrsbelastung durch das geplante Vorhaben ist mit im Vergleich geringeren Lärmbelastungen im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung des Plangebietes zu rechnen (vgl. Gutachten S. 43).

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Fischersands ist nicht zu erwarten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung der Straßen um das zukünftige Wohnquartier "An den Graden" durch das Vorhaben eher reduziert. Die Verkehrserzeugung des heutigen gebührenpflichtigen Parkplatzes mit 110 öffentlich nutzbaren Stellplätzen liegt deutlich über der Verkehrserzeugung des geplanten Vorhabens mit maximal 115 Tiefgaragenstellplätzen, die einer Anwohnernutzung vorbehalten sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö13
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
mit Schreiben vom	28.08.2015	

Stellungnahme

Einwände werden erhoben gegen: Höhenentwicklung - insbesondere mit der 5-Geschossigkeit am Domplatz sowie Materialwahl - Klinker wird als unpassend abgelehnt, Vorschlag Naturstein. Der Neubau wird vom Domplatz aus als störend empfunden werden. Neben der Festlegung der OK der Kavatenhöhe müssten auch andere Bezüge vorhandener bzw. früherer Bebauung aufgenommen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung wurden bereits mit Stadtratsbeschluss 0176/13 vom 11.09.2013 bestätigt, der die Billigung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT617 "An den Graden" als Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet. Die normativen Vorgaben zum städtebaulichen Denkmalschutz, die im Vorfeld mit den Denkmalbehörden abgestimmt wurden, sind darin festgehalten.

Als wichtige Rahmenbedingungen des städtebaulichen Denkmalschutzes sind insbesondere das Domensemble mit der die gegenüberliegende Straßenseite baulich-räumlich prägenden Anlage der Kavaten und des Domgartens mit der vorgelagerten Toten-Treppe definiert worden. Die Oberkante der Brüstung des Domgartens über den Kavaten mit einer Höhe von 210,60 m ü NHN ist als Oberkante für die Höhe der baulichen Anlagen definiert worden. Die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude halten diese denkmalpflegerische Vorgabe ein, mit Ausnahme einer kleineren Überschreitung um 0,65 m am fünfgeschossigen Gebäudeteil im südlichen Abschnitt An den Graden.

Die weiterhin zu berücksichtigende angrenzende barocke Nachbarbebauung Domplatz 35 weist ein steiles Mansarddach auf, so dass hier nicht die Traufkante als Maß vorgegeben war. Das neue Gebäude nimmt hier Bezug auf die mittlere Teilung des Mansarddachs. An der Einmündung An den Graden weicht der fünfgeschossige Gebäudeteil durch den gegenläufigen Schwung der Gebäudeflucht etwas zurück, was aus der Perspektive des Betrachters vom Domplatz positiv auf die städtebauliche Integration auswirkt. Der Maßstab der Umgebungsbebauung ist nicht homogen und weist im Hinblick auf die Höhen große Unterschiede auf. Weitere Gebäude in der Umgebung, wie z.B. das Gebäude Fischersand 44 und 52 (Ecke Bergstrom) sowie Domplatz 32, sind im Bestand ebenfalls vier- bis fünfgeschossig mit z.T. hohen Geschosshöhen, daher vergleichbar mit denen des Vorhabens.

Die im Vorfeld des Planungswettbewerb abgestimmten Rahmenbedingung des städtebaulichen Denkmalschutzes treffen keine Festlegungen zum Material der Fassaden. Das Konzept des Preisträgerentwurfs des Planungswettbewerbs (2.Preis) mit einer Klinkerfassade in Sand-, Beige- und Grautönen ist durch das Preisgericht ausgewählt sowie durch den Stadtrat bestätigt worden. Die Materialwahl schafft eine eigenständige Identität der neuen Baukörper im Kontext der Umgebung.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	11.09.2015	

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Abteilung Bauaufsicht

Punkt 1

Aufnahme verschiedener Regelungen insbesondere hinsichtlich der Gestaltung in den Durchführungsvertrag. Regelungen des Durchführungsvertrags finden mit Ausnahme von Festsetzung 0 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB keine Anwendung bei der Prüfung eines Bauvorhabens im Rahmen des Bauantrages. Festsetzungsmöglichkeiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Regelungen des Durchführungsvertrags sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nur entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der Nutzung zu prüfen. Mit der Festsetzung 0 sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Punkt 2

Festsetzungen 9.2, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 10.7

Die Regelungen zur Gestaltung und Ausführung der Fassaden sind zu überarbeiteten, Farbangaben sind festzusetzen, Materialkombination der Fassaden prüfen, keine Abstufungen, Gebäudeteile einheitlich mit einem Material gestalten, konkrete Farbangaben für alle Fassadenelemente festsetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Fassadengestaltung des Entwurfs des Planungswettbewerbs ist mit Ausnahme der Ansicht Domstraße im weiteren Planungsprozess überarbeitet worden und entsprechend zeichnerisch und textlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Genauere Festlegungen zur Ausführung der Farbgestaltung waren im Rahmen der Vorhabenplanung bisher nicht realisierbar. Diese sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Bauamt, Bereich Stadtbildpflege und der Abteilung Denkmalpflege abzustimmen. Grundsätzliche Änderungen der Fassadengestaltung sind aus städtebaulicher Sicht unbegründet.

Punkt 3

Festsetzung 9.5

Textilscreens als fassadenintegrierte Verschattungselemente werden aus gestalterischen Gründen nicht befürwortet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Verschattungselemente der besonnten Fassadenseiten sind grundsätzlich notwendig und nach den Festsetzungen fassadenintegriert und in farblicher Korrespondenz zu Fassaden und Brüstungselementen auszubilden.

Augrund der im letzten verwaltungsinternen Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahme wurden ausfahrbare Markisen zur Schaufensterverschattung im EG ausgeschlossen. Textile Verschattungselemente am Gebäude waren davon jedoch ausgenommen.

Punkt 4

Festsetzung 9.9

Die Festsetzung sollte mit Größen- und Anordnungsvorgaben für die zulässigen Werbeanlagen ergänzt werden. Ein Nebeneinander von Regelungen aus dem VBP und der rechtskräftigen städtischen Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen ist schwierig anwendbar und ggf. nicht nachvollziehbar. Momentan enthält der zeichnerische Teil keine Darstellung von Werbeanlagen, sodass im Verständnis der Festsetzung 9.1 die Herstellung von Werbeanlagen generell als Abweichungen zu werten wäre (Hinweis: Werbeanlagen sind bis 1 m² Ansichtsfläche verfahrensfrei gestellt). Diese wären ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden. Entsprechen die gestalterischen Grundzüge dann der Werbesatzung oder anderen? Wir bitten um Konkretisierung, ggf. in der Begründung zum VBP.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung Nr. 9.9 sowie in der Begründung wird klarstellend ergänzt: Für die Gestaltung dieser Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt anzuwenden.

Punkt 5

Festsetzung 9.3

Das Material und die Farbgebung für Dachaufbauten der technischen Gebäudeausrüstung sind zumindest am Baukörper entlang der Domstraße aufgrund der Nähe zum Dom und der Fernwirkung zu ergänzen.

Weitere Anregung: Die Darstellung der Fenster im Erdgeschoss des Baukörpers an der Domstraße wird unsererseits weiterhin nicht befürwortet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung:

Diese Gestaltungsdetails sind ebenfalls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen. Eine differenziertere Ausarbeitung der in der Ansicht Domstraße dargestellten Glaselemente im Erdgeschoss wird im Zuge der weiteren Vorhabenplanung zur Gestaltung und Gliederung stattfinden.

Untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 1

Im aktuell vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 03.06.2015 ist entgegen den bisher vorgelegten Planfassungen auf dem Gebäudeteil "IV Dom" ein "Dachgarten" straßenseitig neu in die Planung aufgenommen worden. Begehbarkeit, intensivere Nutzung, Absturzsicherung und mögliche Verschattung widersprechen denkmalpflegerischen Zielen und dem zugrunde liegenden "Konzept der zurückhaltende(n) Gestaltung der Dachlandschaft" ... "ohne unruhige Dachflächen und diverse Dachaufbauten". Dem Dachgarten wird nicht zugestimmt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gegenüber früheren Planungsständen im Rahmen der internen Abstimmung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan die Darstellung des Dachgartens nicht verändert worden. Die Bezeichnung als Dachgarten ist insofern unkorrekt, da eine Begehbarkeit und Nutzung dieser Flächen durch die Bewohner nicht beabsichtigt ist. Die extensiv begrünte Dachfläche ist nur zu Wartungs- und Pflegezwecken begehbar. Die Bezeichnung Dachgarten wird ersatzlos gestrichen. Die Nutzung der Dachflächen ist auf die als Dachterrassen gekennzeichnete grau schraffierte Fläche beschränkt. Die Bereiche werden baulich aus Brandschutzgründen (Verhinderung Brandüberschlag zwischen den Brandabschnitten) umgrenzt, so dass eine flächenausdehnende Nutzung auch aus diesem Grund ausgeschlossen wird.

Punkt 2

Im Rahmen der Abwägung der bereits durchgeführten, verwaltungsinternen Vorlage der Planungsunterlagen (DS 0421/15) wurde mit Schreiben Ihres Amt vom 11.05.2015 mitgeteilt, dass für untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung eine Begrenzung der Grundfläche auf 0,50 qm angekündigt. Diese Festsetzung ist noch nicht enthalten und ist dringend aufzunehmen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Entwurf ist in der Festsetzung Nr. 2.3 eine Begrenzung der Grundfläche für untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung als Ausnahmeregelung aufgenommen worden. Danach dürfen diese Bauteile eine Grundfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. In Abstimmung zur Vorhabenplanung war die Anpassung der Größe notwendig.

Punkt 3

In der Begründung S. 23, Punkt 2.14 Hinweise zum Planvollzug, ist der dortige Text "Archäologische Bodenfunde" durch den auf der Plandarstellung verwendeten Text zu ersetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird in diesem Punkt geändert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	08.09.2015	

keine Bedenken

Hinweise zur Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes, Löschwasserentnahmestellen, Zugängen und Zufahrten sowie brandschutztechnischen Maßnahmen

Abwägung:

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

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die erforderlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die Berücksichtigung der erforderlichen Löschwasserentnahmestellen, Zugänge/ Zufahrten sowie der brandschutztechnischen Maßnahmen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	11.09.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	10.09.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ALT617 "An den Graden"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	04.08.2015	

keine Einwände