

Einfacher Bebauungsplan ANV644

"Albrechtstraße / Bergstraße"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
30.11.2015

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

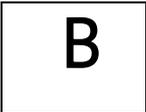
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.11.2014.

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	14.11.14	20.11.14			z.T.	
B2	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	26.11.14	02.12.14		X		
B3	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.11.14	19.11.14			X	
B4	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	25.11.14	11.12.14		X		
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.12.14 03.12.14	11.12.14 11.12.14		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.12.14	11.12.14		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.11.14	13.11.14		X		
B8	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	11.11.14	21.11.14		X		
B9	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	28.11.12	03.12.14		X		
B10	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	18.11.14	26.11.14		X		
B11	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	14.11.14	19.11.14		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	27.11.14	01.12.14		X		
B13	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	18.11.14	20.11.14		X		
B14	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	04.12.14	05.12.14		X		
B15	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	14.11.14	17.11.14		X		
B16	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	12.01.15	16.01.15		X		
B17	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	keine Äußerung					
B18	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B19	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B20	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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

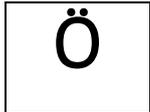


Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.11.2014.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	19.11.14	20.11.14		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	05.12.14	05.12.14		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	10.11.14	11.11.14		X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	11.12.14	12.12.14		X		
N5	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	20.11.14	21.11.14		X		
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	06.11.14	07.11.14		X		
N7	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	keine Äußerung					
N8	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					
N9	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

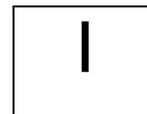
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 10.11.2014 bis 12.12.2014 anhand der Planfassung vom 23.06.2014 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		11.12.14	15.12.14			z.T.	
Ö2		09.12.14	12.12.14			z.T.	
Ö3		10.12.14	12.12.14			X	
Ö4		02.12.14	12.12.14			X	
Ö5		11.12.14	12.12.14			z.T.	
Ö6		11.12.14	12.12.14			z.T.	
Ö7		09.12.14	11.12.14			z.T.	
Ö8		04.11.14	11.11.14			z.T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.11.2014.

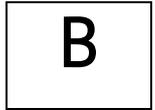
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	05.11.14	18.11.14		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	13.11.14	20.11.14		X		
13	Bauamt	12.12.14	15.12.14		X		
14	Umwelt- und Naturschutzamt	11.12.14	15.12.14			z.T.	
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.12.14	18.12.14		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	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	14.11.2014	

Punkt 1

Hinweise zum Entwicklungsgebot aus dem FNP

Abwägung

kein Abwägungsbedarf

Begründung

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Punkt 2

weitere beratende Hinweise zur Abgrenzung des Geltungsbereiches

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan wurde zur Konkretisierung der Sanierungsziele der Sanierungssatzung aufgestellt, weitere Baugebiete, die außerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung liegen, sollen nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Den übrigen Block der Veilchenstraße einzubeziehen ist städtebaulich nicht erforderlich und kann weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB geregelt werden.

Punkt 3

weitere beratende Hinweise zur Regelung nach § 172 BauGB

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Die vorgeschlagene Regelung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt 4

weitere beratende Hinweise zur Regelung nach § 30 Abs. 1 und 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan)

Abwägung

Der Stellungnahme wurde zum Teil gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan geführt, da das Maß der baulichen Nutzung nicht abschließend geregelt ist (GRZ oder Gebäudegrundfläche gem. § 16 BauNVO), handelt es sich nicht um einen "qualifizierten" Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB, sondern um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Verkehrsflächen werden zwar nicht festgesetzt, sind jedoch im Bestand bereits komplett vorhanden. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Punkt 5

weitere beratende Hinweise zur Festsetzung von Verkehrsflächen

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen ist städtebaulich nicht erforderlich, da diese bereits in der Realität vorhanden sind. Möglicherweise ändert sich im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen die Grenzziehung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Grundstücken (z.B. in der Nordhäuser Straße). Dem soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden. Mit den Festsetzungen der Baugebiete (WA) und deren Grenzziehung als Minimalvariante wurde ausreichend "Platz" für mögliche Erweiterungen von Verkehrsflächen gelassen.

Punkt 6

weitere beratende Hinweise zur textlichen Festsetzung Nr. 1.1 (Erfurter Laden)

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Die textliche Festsetzung wurde konkretisiert.

Punkt 7

weitere beratende Hinweise zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 1.2

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Die textliche Festsetzung wurde konkretisiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	26.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.11.2014	

Punkt 1

allgemeine Hinweise zur ALK

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Als Plangrundlage wurde die ALK verwendet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.11.2014	

Anlagenbestand: Fernwärme

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.12.2014 03.12.2014	

Anlagenbestand: Strom und Gas

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.12.2014	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.11.2014	

keine planungsrelevanten Hinweise (allgemeine Hinweise zur Abfallsammlung und Fahrzeugen)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	27.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.11.2014	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.12.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	14.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	12.01.2015	

keine Einwände

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	05.12.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	10.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	11.12.2014	

keine Einwände

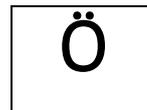
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.11.2014	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	11.12.2014	

Punkt 1

Hinweise zu den vorhandenen alten, z. T. baufälligen, Gebäuden und Nebenanlagen im Blockinnenbereich zwischen Mühlhäuser Straße 6 und Blumenstraße 85. Die Bemühungen mit den angrenzenden Eigentümern einen gemeinsamen Abriss zu initiieren, führten bislang nicht zum Erfolg. Da durch den Bebauungsplan keine Neubebauung möglich ist, werden die Kosten für den Abriss nicht aufgebracht und der Bestandsschutz gilt weiter.

Es wird angeregt eine Neubebauung des Blockinnenbereichs in diesem Bereich im Bebauungsplan zuzulassen und eine Wohnnutzung mit Tiefgarage, wie sie ein Projektentwickler vorgestellt hatte, zu gestatten, um eine entsprechende Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde zum Teil gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Konkretisierung der Sanierungsziele der geltenden Sanierungssatzung.

Inhalt der Sanierungsziele ist das Freiräumen der Blockinnenbereiche von übermäßig vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden, um eine adäquate Freiflächengestaltung zu ermöglichen. Weiter sollen keine neuen Hauptnutzungen in Form von Wohn- und/oder Gewerbenutzungen möglich sein. Diese Sanierungsziele wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sollen langfristig umgesetzt werden und wirken.

Für bestehende genehmigte Nutzungen und Gebäude gilt weiter der einfache Bestandsschutz, jedoch sollen keine neuen Hauptnutzungen möglich sein. Ein Entschädigungsanspruch ergibt sich hieraus nicht, da die Siebenjahresfrist nach § 42 BauGB abgelaufen ist, innerhalb der möglicherweise entsprechende Bauanträge hätten gestellt werden können.

Dass im Einzelfall sehr problematisch umzugestaltende und umzuplanende Grundstücke mit ungünstigen Zuschnitt und Größe sowie Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind, ist bekannt. Jedoch können für diese einzelnen Grundstücke generell keine anderen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden, als für die übrigen Grundstückseigentümer, da ansonsten gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen werden würde. Das heißt konkret, es kann nicht für einzelne Grundstücke im Blockinnenbereich eine Neubebauung festgesetzt werden und für andere nicht. Diese Festsetzung könnte sich auch nicht an vorhandenen Grundstückszuschnitten orientieren, da die Teilung von Grundstücken genehmigungsfrei ist und sich die Grundstückszuschnitte jederzeit ohne mögliche Einflussnahme durch die Stadt ändern lassen könnten.

Eine Neubebauung im Blockinnenbereich ist daher gleichermaßen für alle Eigentümer im Bebauungsplan ausgeschlossen, um langfristig das Ziel eines eher durchgrünten und ruhigen Blockinnenbereichs mit höherer Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Jedoch ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze ausnahmsweise möglich sind. Im vorliegenden Fall kann man davon ausgehen, dass die Ausnahme zur Errichtung einer Tiefgarage, die den vorhandenen Hauptnutzungen zugeordnet ist, wahrscheinlich erteilt werden würde, sofern hierdurch eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erreicht wird und baufällige Gebäude(teile) abgebrochen werden und Freiflächen dementsprechend aufgewertet werden.

Die Nutzung und Änderung der Situation auf den einzelnen Grundstücken, obliegt den Eigentümern. Die Stadt hat hierauf keine Möglichkeit der Einflussnahme außer der Moderation im Rahmen der Sanierungssatzung.

Mutmaßlich gibt es jedoch unterschiedliche Modelle und Möglichkeiten, wie auch bei o. g. problematischen Grundstücken eine Lösung herbeigeführt werden kann, indem beispielsweise mehrere Eigentümer aus der Nachbarschaft eine Umgestaltung gemeinsam finanzieren und die gewonnen Freiflächen oder Stellplätze, dann gemeinsam zu nutzen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	09.12.2014	

Punkt 1

Hinweise zu den vorhandenen alten, z. T. baufälligen, Gebäuden und Nebenanlagen im Blockinnenbereich zwischen Mühlhäuser Straße 6 und Blumenstraße 85. Die Bemühungen mit den angrenzenden Eigentümern einen gemeinsamen Abriss zu initiieren, führten bislang nicht zum Erfolg. Da durch den Bebauungsplan keine Neubebauung möglich ist, werden die Kosten für den Abriss nicht aufgebracht und der Bestandsschutz gilt weiter.

Es wird angeregt eine Neubebauung des Blockinnenbereichs in diesem Bereich im Bebauungsplan zuzulassen und eine Wohnnutzung mit Tiefgarage, wie sie ein Projektentwickler vorgestellt hatte, zu gestatten, um eine entsprechende Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde zum Teil gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Konkretisierung der Sanierungsziele der geltenden Sanierungssatzung.

Inhalt der Sanierungsziele ist das Freiräumen der Blockinnenbereiche von übermäßig vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden, um eine adäquate Freiflächengestaltung zu ermöglichen. Weiter sollen keine neuen Hauptnutzungen in Form von Wohn- und/oder Gewerbenutzungen möglich sein. Diese Sanierungsziele wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sollen langfristig umgesetzt werden und wirken.

Für bestehende genehmigte Nutzungen und Gebäude gilt weiter der einfache Bestandsschutz, jedoch sollen keine neuen Hauptnutzungen möglich sein. Ein Entschädigungsanspruch ergibt sich hieraus nicht, da die Siebenjahresfrist nach § 42 BauGB abgelaufen ist, innerhalb der möglicherweise entsprechende Bauanträge hätten gestellt werden können.

Dass im Einzelfall sehr problematisch umzugestaltende und umzuplanende Grundstücke mit ungünstigen Zuschnitt und Größe sowie Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind, ist bekannt. Jedoch können für diese einzelnen Grundstücke generell keine anderen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden, als für die übrigen Grundstückseigentümer, da ansonsten gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen werden würde. Das heißt konkret, es kann nicht für einzelne Grundstücke im Blockinnenbereich eine Neubebauung festgesetzt werden und für andere nicht. Diese Festsetzung könnte sich auch nicht an vorhandenen Grundstückszuschnitten orientieren, da die Teilung von Grundstücken genehmigungsfrei ist und sich die Grundstückszuschnitte jederzeit ohne mögliche Einflussnahme durch die Stadt ändern lassen könnten.

Eine Neubebauung im Blockinnenbereich ist daher gleichermaßen für alle Eigentümer im Bebauungsplan ausgeschlossen, um langfristig das Ziel eines eher durchgrünten und ruhigen Blockinnenbereichs mit höherer Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Jedoch ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze ausnahmsweise möglich sind. Im vorliegenden Fall kann man davon ausgehen, dass die Ausnahme zur Errichtung einer Tiefgarage, die den vorhandenen Hauptnutzungen zugeordnet ist, wahrscheinlich erteilt werden würde, sofern hierdurch eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erreicht wird und baufällige Gebäude(teile) abgebrochen werden und Freiflächen dementsprechend aufgewertet werden.

Die Nutzung und Änderung der Situation auf den einzelnen Grundstücken, obliegt den Eigentümern. Die Stadt hat hierauf keine Möglichkeit der Einflussnahme außer der Moderation im Rahmen der Sanierungssatzung.

Mutmaßlich gibt es jedoch unterschiedliche Modelle und Möglichkeiten, wie auch bei o. g. problematischen Grundstücken eine Lösung herbeigeführt werden kann, indem beispielsweise mehrere Eigentümer aus der Nachbarschaft eine Umgestaltung gemeinsam finanzieren und die gewonnenen Freiflächen oder Stellplätze, dann gemeinsam zu nutzen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	10.12.2014	

Punkt 1

Hinweise zur Bestandsaufnahme der Fassade Moritzwallstraße 1a als Putz mit Struktur und der damit verbundenen Erhaltungsfestsetzung. Es handelt sich um eine Putzfassade ohne Struktur.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Die Bezeichnung wurde in der Anlage 3.3 zur Begründung geändert. Unabhängig von den Darstellungen der Bestandsaufnahme, die nur einen unvollständigen und zeitlich begrenzten Rahmen zur Einschätzung der Gesamtsituation bietet, wird im Einzelfall bei der Antragstellung nach den tatsächlichen Gegebenheiten und der Genehmigungslage entschieden.

Punkt 2

Hinweise zur Textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zum Verwendungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen. Die Festsetzung sollte aufgehoben werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die getroffene Festsetzung ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Stadt Erfurt üblich, da hierfür die nachgenannten städtebaulichen Gründe von hoch zu wertender Bedeutung sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Andreasvorstadtbereiches von Erfurt, welche eine hohe flächenmäßige Erwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima der Stadt aufweist. Durch die Tallage der Stadt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen

Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe PM10 und NO₂ bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	02.12.2014	

Punkt 1

Hinweise zu möglichen Blockinnenhofbebauungen, welche abgelehnt werden. Bauungen im Blockinnenbereich bringen neue Geräuschquellen und mehr Versiegelung, stattdessen soll die Blockinnenbereiche begrünt werden. Auch die Errichtung von Tiefgaragen nehmen die Emissionen durch Abgase zu.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Sanierungsziele und damit ein Ausschluss von weiteren neuen Hauptnutzungen im Blockinnenbereich sowie nur die ausnahmsweise und damit verträgliche Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie damit verbunden eine langfristige Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenbereiche. Dies wurde durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	11.12.2014	

Punkt 1

Hinweise zu den vorhandenen Nutzungen in der Mühlhäuser Straße 3. Es befinden sich Wohnungen und Gewerbenutzungen im Gebäude. Der Innenhof wird von allen Parteien genutzt und perspektivisch sollen bauliche Änderungen möglich bleiben. Die Nutzungsmöglichkeiten im Innenhof sollen nicht eingeschränkt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan konkretisiert die bereits vor Planaufstellung vorhandenen Sanierungsziele, welche neue Hauptnutzungen wie Wohnen und Gewerbe im Blockinnenbereich ausschließen.

Unberührt hiervon sind bereits vorhandene und genehmigte Hauptnutzungen, die weiterhin Bestandsschutz genießen. Auch sind Nebennutzungen im Blockinnenbereich hiervon nicht betroffen. Langfristiges Ziel ist jedoch eine Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenbereiche.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	11.12.2014	

Punkt 1

Hinweise zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Mühlhäuser Straße 3 und Mühlhäuser Straße 90 und deren Nutzungen auch im Blockinnenbereich durch die Firma, die an diesen Standorten investiert hat. Perspektivisch sollen bauliche Änderungen und die Nutzungen möglich bleiben.

Die Nutzungsmöglichkeiten im Innenhof sollen nicht eingeschränkt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan konkretisiert die bereits vor Planaufstellung vorhandenen Sanierungsziele, welche neue Hauptnutzungen wie Wohnen und Gewerbe im Blockinnenbereich ausschließen.

Unberührt hiervon sind bereits vorhandene und genehmigte Hauptnutzungen, die weiterhin Bestandsschutz genießen. Auch sind Nebennutzungen im Blockinnenbereich hiervon nicht betroffen. Langfristiges Ziel ist jedoch eine Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenbereiche.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	09.12.2014	

Punkt 1

Hinweise zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Mühlhäuser Straße 91/92. Es befinden sich überdachte Stellplätze, Lagerflächen und Gewerbe im hinteren Grundstücksbereich. Die baulichen Anlagen im hinteren Grundstücksbereich sollen auch zukünftig genutzt werden. Perspektivisch sollen bauliche Änderungen möglich bleiben. Die Nutzungsmöglichkeiten im Innenhof sollen nicht eingeschränkt werden.

Es ist eine Umnutzung eines Gebäudeteils als Wohnung geplant.

Abwägung

Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan konkretisiert die bereits vor Planaufstellung vorhandenen Sanierungsziele, welche neue Hauptnutzungen wie Wohnen und Gewerbe im Blockinnenbereich ausschließen.

Unberührt hiervon sind bereits vorhandene und genehmigte Hauptnutzungen, die weiterhin Bestandsschutz genießen. Auch sind Nebennutzungen im Blockinnenbereich hiervon nicht betroffen. Langfristiges Ziel ist jedoch eine Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenbereiche.

Die zukünftig möglichen Nutzungen richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von		
mit Schreiben vom	04.11.2014	

Punkt 1

Hinweise zu den Gebäuden Blumenstraße 85 und Mühlhäuser Straße 3a, 4 und 5. Das Gebäude in der Blumenstraße ist aktuell nicht bewohnt und soll saniert werden. Im Blockinnenbereich befinden sich zahlreiche Gebäude, die gewerblich genutzt werden.

Da die Grundstücksfläche sehr groß ist, soll dort eine Wohnbebauung mit entsprechenden Garten-, Freizeit- und Spielflächen entstehen. Zusätzlich soll eine unterirdische Tiefgarage mit insgesamt 59 Stellplätzen entstehen.

Der Bebauungsplan umfasst einen sehr großen Geltungsbereich und setzt überall ein Baufeld entlang der an den Straßen befindlichen Gebäude fest, so dass weitere Bebauungsmöglichkeiten in den Blockinnenbereichen generell ausgeschlossen sind und keine Einzelfallabwägung erfolgt.

Die Stellplatzproblematik wird mit dem Bebauungsplan nicht gelöst. Stellplätze und Nebenanlagen sind nur ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass man auf die Entscheidung der Verwaltung angewiesen ist.

Es wird für die Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten plädiert, denn nur so lässt sich die störende und unschöne vorhandene Bebauung im Blockinnenbereich beseitigen und neue Stellplätze realisieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.

Begründung

Die Sanierung und Wiederinbetriebnahme des Gebäudes Blumenstraße ist prinzipiell möglich und zulässig sowie auch wünschenswert.

Die Gebäude im Blockinnenbereich sind hiervon unberührt und sofern es sich um vorhandene und genehmigte Hauptnutzungen gewerblicher Art handelt, genießen diese weiterhin Bestandsschutz. Auch sind Nebennutzungen im Blockinnenbereich hiervon nicht betroffen.

Die Grundstücksgrößen einzelner Baugrundstücke spielen bei der Planung im Bestand (hier einer gründerzeitlichen Bebauung) eine untergeordnete Rolle, da diese jederzeit unabhängig vom Bebauungsplan geändert werden können. Das heißt Grundstücksteilungen, -neuordnungen, -verkäufe oder -zusammenlegungen können jederzeit erfolgen, da diese genehmigungsfrei sind und sofern keine baurechtswidrigen Zustände geschaffen werden.

Von daher ist es auch erforderlich, auf eine Gleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer zu achten, unabhängig von der Größe der Baugrundstücke. Im vorliegenden Fall ist das durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Blockrandbebauung und des Ausschlusses neuer Nutzungen im Blockinnenbereiche gesichert worden.

Neue Hauptnutzungen, also auch die Neuerrichtung einer Wohnbebauung ist im Blockinnenbereich ausgeschlossen. Dies entspricht den Sanierungszielen der Sanierungssatzung und wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisiert. Dies betrifft sämtliche Blockinnenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und alle Grundstückseigentümer gleichermaßen, unabhängig davon, ob man es städtebaulich für möglich und sinnvoll erachten kann an einigen ausgewählten Stellen in den Blockinnenbereichen eine neue Nutzung zu implementieren. Dies gebietet der o. g. Gleichheitsgrundsatz, da ansonsten, unabhängig von derzeit vorhandenen Grundstückszuschnitten, mögliche Baufelder im Blockinnenbereich festgesetzt werden müssten, die im Planvollzug jedoch aus genau diesem Grund nicht realisierbar wären. Eine unterschiedliche Einzelfallentscheidung ist daher nicht möglich.

Unabhängig von dieser Sachlage steht es jedem Vorhabenträger zu, einen Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu stellen, über den der Stadtrat dann zu befinden hat.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch weiterhin im Blockinnenbereich ausnahmsweise möglich. Die Ausnahme wird erteilt, sofern hierdurch eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht wird, so dass auch die Entscheidung zur Ausnahme nachvollziehbar ist. Eine Verbesserung des Wohnumfeldes wird insbesondere erreicht, wenn Flächen entsiegelt werden, Nebengebäude abgebrochen werden, eine Begrünung stattfindet und Lärmemissionen vermindert werden und zwar in einem höheren Maß als durch die Neuanlage von z. B. Stellplätzen entstehen. Dies trifft auch für das o. g. Grundstück zu und die Neuanlage von unterirdischen Stellplätzen ist gerade auf diesem sehr gut realisierbar.

Wirtschaftliche Erwägungen liegen immer im Ermessen des Eigentümers/Vorhabenträgers. So gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, auch große Grundstücke einer Wohnumfeldverbesserung zuzuführen.

Punkt 2

Hinweise zum Bestandsschutz, zu nicht mehr möglichen Umnutzungen/Umbauten und zu möglicherweise entstehenden Entschädigungsansprüchen gem. § 39 ff. BauGB.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Alle genehmigten und ausgeübten Nutzungen im Blockinnenbereich genießen materiellen und formellen Bestandsschutz für die Gebäude und die ausgeübte zugelassene Nutzung. Eine Erneuerung und Instandhaltung der Gebäude sind möglich, jedoch sind keine Änderungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen der baulichen Anlagen zulässig. Sollte langfristig die Nutzung aufgegeben werden, so entfällt der Bestandsschutz.

Eine Entschädigungspflicht entsteht durch die Planung nicht, da u. U. für Grundstückseigentümer die Möglichkeit bestand entsprechende Bauanträge innerhalb der nach § 42 BauGB festgelegten Siebenjahresfrist zu stellen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist diese Frist gewahrt.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	05.11.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	13.11.2014	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	12.12.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	11.12.2014	

untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Hinweise zum Widerspruch zwischen der Erhaltungsfestsetzung für Fassaden und den Zielen der Energie- und CO₂-einsparung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

In diesem Fall sind unterschiedliche Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Der Erhalt der baukulturellen Geschichte Erfurts in Hinsicht erhaltenswerter Ortsteile von städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Ortsbildes wird in diesem Fall höher gewertet.

Maßnahmen der Innendämmung sind weiterhin möglich, die bei Verwendung entsprechender ökologischer Baustoffe auch aus der Region, wie z. B. Lehm wirksamer und billiger als Außendämmung sind, zumal bei Außendämmung meist Baustoffe verwendet werden, die in ihrer Gesamtenergiebilanz negativ sind (Herstellung, Transport, Wertschöpfungsketten, Entsorgung) sowie dadurch erheblich mehr CO₂ produzieren als durch die Dämmung eingespart werden kann und damit für den Klimaschutz kontraproduktiv sind.

untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt.

Abwägung

Keine Abwägung erforderlich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ANV644 "Albrechtstraße / Bergstraße"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	10.12.2014	

keine Einwände