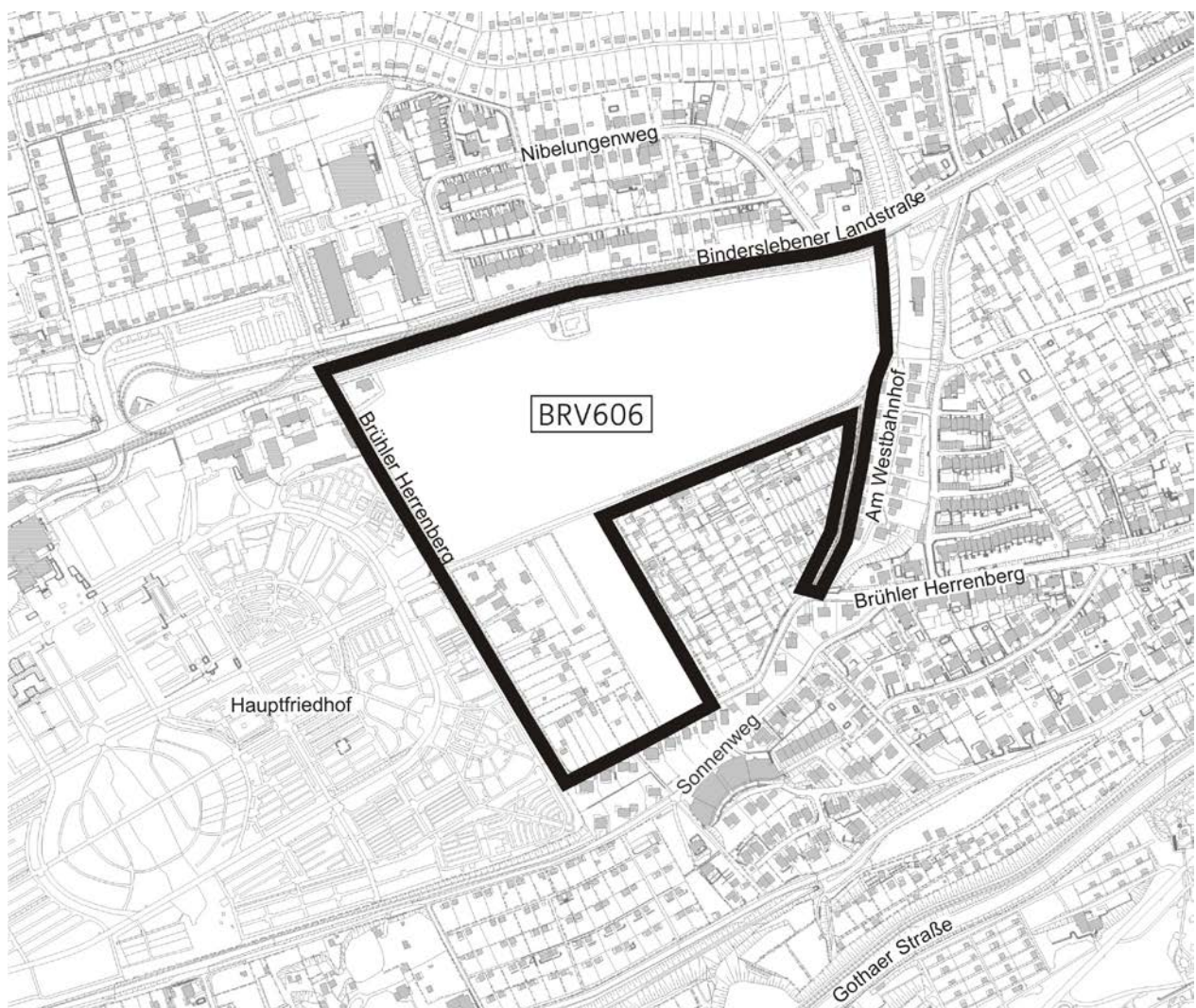


Bebauungsplan BRV606

"Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
03.05.2017

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 08.06.2012 mit Planstand vom 14.03.2012 (Vorentwurf) sowie durch Schreiben vom 15.01.2016 mit Planstand vom 08.12.2015 (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 Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	23.02.16	01.03.16			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	26.06.12 02.02.16 10.02.16	29.06.12 10.02.16 18.02.16			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	16.07.12 09.02.16	20.07.12 15.02.16		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	15.06.12 15.02.16	22.06.12 19.02.16			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	20.06.12 18.02.16	25.06.12 22.02.16			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.06.12 05.07.12 10.02.16	19.07.12 19.07.12 01.03.16			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.07.12 05.07.12 22.02.16	19.07.12 19.07.12 01.03.16			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.07.12 24.02.16	19.07.12 01.03.16			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	25.06.12	28.06.12			X	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	09.07.12 03.02.16	12.07.12 10.02.16		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
B11	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	19.07.12	20.07.12			X	
B12	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	23.07.12 18.02.16	27.07.12 23.02.16		X		
B13	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	18.06.12	22.06.12		X		
B14	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	19.07.12	30.07.12		X		
B15	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr Werner-Seelenbinder-Straße 8 99096 Erfurt	18.07.12	31.07.12		X		
B16	Kirchliches Verwaltungsamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	20.06.12	26.06.12		X		
B17	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	20.07.12 03.03.16	23.07.12 08.03.16			z.T.	z.T.
B18	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	18.06.12 29.01.16	21.06.12 03.02.16			X	
B19	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	13.07.12 19.02.16	17.07.12 24.02.16		X		
B20	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	16.07.12 18.02.16	18.07.12 22.02.16		X		
B21	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	19.07.12 16.02.16	23.07.12 19.02.16			z.T.	z.T.
B22	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	09.02.16	11.02.16		X		
B23	Stadwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.02.16	11.02.16		X		
B24	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Thüringer Kultusministerium Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	keine Äußerung					

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
B26	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B28	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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

N

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 08.06.2012 mit Planstand vom 14.03.2012 (Vorentwurf) sowie durch Schreiben vom 15.01.2016 mit Planstand vom 08.12.2015 (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	21.06.12 01.02.16	21.06.12 03.02.16		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	19.06.12 19.02.16	19.06.12 19.02.16		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	20.07.12 23.01.16	20.07.12 25.02.16		X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	19.07.12	23.07.12			X	
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	20.07.12	23.07.12			z.T.	z.T.
N6	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	03.07.12	04.07.12		X		
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	12.07.12 24.02.16	13.07.12 25.02.16		X		
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	18.07.12 26.02.16	18.07.12 26.02.16		X		
N9	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	26.02.16	26.02.16			z.T.	z.T.
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen 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 08.06.2012 mit Planstand vom 14.03.2012 (Vorentwurf) sowie durch Schreiben vom 15.01.2016 mit Planstand vom 08.12.2015 (Entwurf).

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Bauamt	24.02.16	26.02.16			z.T.	z.T.
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	18.02.16	24.02.16			X	
I3	Umwelt- und Naturschutzamt	26.02.16	29.02.16			X	
I4	Amt für Soziales und Gesundheit	21.01.16	22.01.16		X		
I5	Tiefbau- und Verkehrsamt	16.11.15	16.11.15			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 18.06.2012 bis 20.07.2012 anhand der Planfassung vom 14.03.2012 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 anhand der Planfassung vom 08.12.2015 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		23.02.16	26.02.16			z.T.	z.T.
Ö2		17.02.16	18.02.16			z.T.	z.T.
Ö3		25.02.16	26.02.16			z.T.	z.T.
Ö4		20.07.12 26.02.16	23.07.12 29.02.16			z.T.	z.T.
Ö5		20.07.12 03.02.16	23.07.12 05.02.16			z.T.	z.T.
Ö6		17.07.12	17.07.12			z.T.	z.T.
Ö7		12.07.12 25.01.16	13.07.12 27.01.16			z.T.	z.T.
Ö8		26.01.16	01.02.16			z.T.	z.T.
Ö9		05.02.16	08.02.16			X	
Ö10		18.07.12	20.07.12				X
Ö11		15.07.12	19.07.12				X
Ö12		15.07.12	18.07.12				X
Ö13		15.07.12	18.07.12				X
Ö14		15.07.12	18.07.12				X
Ö15		15.07.12	18.07.12				X
Ö16		15.07.12	18.07.12				X
Ö17		15.07.12	18.07.12				X
Ö18		15.07.12	18.07.12				X
Ö19		15.07.12	18.07.12				X
Ö20		17.07.12	18.07.12				X
Ö21		26.01.16 22.02.16	28.01.16 23.02.16			?	?

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö22		09.02.16	10.02.16			?	?
Ö23		11.02.16	15.02.16			?	?
Ö24		18.02.16	19.02.16			?	?
Ö25		16.02.16	22.02.16			?	?
Ö26		23.02.16	24.02.16			?	?
Ö27		15.07.12 12.02.16	16.07.12 15.02.16			z.T.	z.T.
Ö28		26.06.12 18.02.16	25.06.12 22.02.16			z.T.	z.T.
Ö29		23.02.16	25.02.16				X
Ö30		09.02.16	15.02.16			z.T.	z.T.
Ö31		17.02.16	23.02.16			z.T.	z.T.
Ö32		20.02.16	24.02.16				X
Ö33		24.02.16	26.02.16				X
Ö34		24.02.16	26.02.16				X
Ö35		16.07.12 21.02.16	20.07.12 29.02.16			z.T.	z.T.
Ö36		ohne Datum	29.01.16				X
Ö37		27.01.16	28.01.16				X
Ö38		01.02.16	08.02.16				X
Ö39		01.02.16	05.02.16				X
Ö40		02.02.16	04.02.16				X
Ö41		08.02.16	10.02.16			z.T.	z.T.
Ö42		08.02.16	16.02.16				X
Ö43		07.02.16	17.02.16				X
Ö44		12.02.16	17.02.16				X
Ö45		15.02.16	18.02.16				X
Ö46		18.02.16	22.02.16			z.T.	z.T.
Ö47		19.02.16	24.02.16				X
Ö48		23.02.16	25.02.16				X

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö49		23.02.16	25.02.16				X
Ö50		20.02.16	25.02.16				X
Ö51		22.02.16	25.02.16				X
Ö52		24.02.16	26.02.16			z.T.	z.T.
Ö53		24.02.16	26.02.16				X
Ö54		24.02.16	26.02.16				X
Ö55		20.02.16	26.02.16				X
Ö56		24.02.16	26.02.16				X
Ö57		25.02.16	26.02.16				X
Ö58		22.02.16	29.02.16				X
Ö59		23.02.16	29.02.16			z.T.	z.T.
Ö60		26.02.16	26.02.16				X
Ö61		25.02.16	26.02.16			z.T.	z.T.
Ö62		22.02.16	24.02.16				X
Ö63		19.07.12 04.09.12 07.09.12 -	23.07.12 05.09.12 10.09.12 26.02.16			z.T.	z.T.
Ö64		07.09.12 10.09.12	10.09.12 14.09.12				X

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	23.02.2016	

Punkt 1:

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Die Errichtung einer klimagerechten und dem Bedarf entsprechenden Wohnsiedlung im innerstädtischen Bereich steht in Übereinstimmung mit den vorgenannten Erfordernissen der Raumplanung.

Entgegenstehende Raumnutzungen bestehen für das betreffende Areal zudem nicht.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Bebauungsplanentwurf entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Punkt 2:

Belange des Immissionsschutzes

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes neben einem bestehenden Gewerbegebiet wird der Planungsgrundsatz, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten, verletzt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der o.g. Planungsgrundsatz ist nicht normativ und unterliegt der Abwägung. Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Im westlichen Bereich der Stadt Erfurt wird die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung), günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind. Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. In Anbetracht der Nachfragesituation sowie der Standortvorteile (gute infrastrukturelle Anbindung des Plangebietes und integrierte Lage zur Kernstadt) ist der Standort "Marien-

höhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 erfolgte auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt nach pflichtgemäßem Ermessen des Stadtrates dem Projekt "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" soll sowohl der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen, als auch dem Bedarf nach energieeffizienten Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Der Lärmkonflikt wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst. Das Plangebiet wurde schalltechnisch in der Schallimmissionsprognose, Gutachten Nr. 24313, des Ing. Büros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 31.12.2013, untersucht und darin entsprechende Lärmschutzvorkehrungen zur Konfliktbewältigung vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Lärmschutzvorkehrungen (Einhäusung jeglicher gewerblicher Einrichtungen, Ausstattung der Gebäude mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen, Festsetzung von Lärmpegelbereichen) wurden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 16.2 und 16.3).

Punkt 3:

Belange des Immissionsschutzes

In der Schallimmissionsprognose vom Büro für Schallschutz Förster & Wolgast wird davon ausgegangen, dass durch die Firma "Grabmale am Hauptfriedhof GmbH" die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 16 dB(A) überschritten werden.

Zur Konfliktbewältigung dieser erheblichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird in der Prognose, Pkt. 6.6, S. 46 vorgeschlagen, den Gewerbebetrieb zu verlagern und soweit dies nicht möglich ist, die Errichtung eines weiteren Werkstattgebäudes mit massiven Außenbauteilen (Wände und Decke) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w} > 45 \dots 50$ dB vorzusehen, in das sämtliche lärmintensive Arbeiten (Steinsäge, Hand-Trennschleifmaschine und Schlagbohrmaschine) verlagert werden, die derzeit im Freien durchgeführt werden.

Die Verlagerung der Arbeiten in das entsprechend zu errichtende Werkstattgebäude ist nach Aussage des Gutachtens, Pkt. 6.6 und 6.8, S. 49 zwingende Voraussetzung, damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Durch die diesbezüglich in Pkt. 16.2 textlich festgesetzte Schallschutzmaßnahme kann der immissionschutzrechtliche Konflikt nicht abschließend bewältigt werden.

Zeichnerisch wurde zwar eine überbaubare Fläche festgesetzt, die die Realisierung eines zusätzlichen Werkstattgebäudes zur Verlagerung der lärmintensiven Arbeiten ermöglicht. Unabhängig davon, dass textlich jedoch nicht konkret festgesetzt wurde, mit welchen Schalldämm-Maßen das neue Werkstattgebäude zu errichten ist, ist nicht abgesichert, dass das Werkstattgebäude nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans auch entsprechend errichtet wird und dass die lärmintensiven Arbeiten zukünftig zum Schutz der angrenzend neu geplanten Wohnbebauung auch ausschließlich in dem entsprechend neu errichteten Werkstattgebäude durchgeführt werden.

Aus der Begründung, S. 27, Pkt. 2.18 geht zwar hervor, dass das derzeitige Arbeiten des Steinmetzbetriebes nicht durch die bestehende Baugenehmigung „baurechtlich gedeckt“ sei. Unklar bleibt dabei jedoch, ob aus der Baugenehmigung rechtseindeutig hervorgeht, dass der Steinmetzbetrieb (aus Gründen von derzeit vorhandenen schützenswerten Nutzungen) die o.g. lärmintensiven Arbeiten nur in ei-

nem Werkstattgebäude mit entsprechenden Schalldämm-Maßen durchführen darf. Nur vor diesem Hintergrund kann - bei ergänzender Festsetzung der entsprechenden Schalldämm-Maße des Werkstattgebäudes in Pkt. 16.2 - von einer ausreichenden Konfliktbewältigung ausgegangen werden.

Liegt der Baugenehmigung keine entsprechende Betriebsbeschreibung zugrunde bzw. enthält die Baugenehmigung keine entsprechenden Auflagen, erfordert eine angemessene Abwägung der immissionschutzrechtlichen Belange nicht nur, dass die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, sondern auch, dass deren Vollzug zur Konfliktbewältigung rechtlich gesichert wird. Dies kann dadurch erfolgen, dass vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Gewerbebetrieb „Fa. Grabmale am Hauptfriedhof GmbH“ nach § 11 BauGB zur rechtlichen Sicherung der Errichtung des Werkstattgebäudes mit den entsprechenden Schalldämm-Maßen abgeschlossen wird mit der Verpflichtung, dass die lärmintensiven Arbeiten nach Realisierung der Wohnbebauung im Konfliktbereich (vgl. hierzu o.g. Gutachten, Anlage 3/5), ausschließlich innerhalb dieses neu errichteten Werkstattgebäudes durchgeführt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Vollzug der Konfliktbewältigung ist durch die erteilte Baugenehmigung rechtlich gesichert und kann im Rahmen des bauaufsichtlichen Handelns der Stadt Erfurt erfolgen.

In Anbetracht der Erweiterungswünsche des Steinmetzbetriebes wird gemäß dem o.g. Vorschlag vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Gewerbebetrieb „Fa. Grabmale am Hauptfriedhof GmbH“ nach § 11 BauGB zur rechtlichen Sicherung der Errichtung des Werkstattgebäudes mit den entsprechenden Schalldämm-Maßen und mit der Verpflichtung, dass die lärmintensiven Arbeiten nach Realisierung der Wohnbebauung im Konfliktbereich (vgl. hierzu o.g. Gutachten, Anlage 3/5), ausschließlich innerhalb dieses neu errichteten Werkstattgebäudes durchgeführt, abgeschlossen.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Konfliktbewältigung werden vor Satzungsbeschluss geschaffen.

Punkt 4:

Belange des Immissionsschutzes

Bezüglich der im Rahmen der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigenden Verkehrsimmissionen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Konflikte zum Verkehrslärm bewältigen lassen. Die in dem o.g. Gutachten vorgeschlagen passiven Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Verkehrslärmgeräusche wurden entsprechend festgesetzt. Der Vollzug dieser Maßnahmen ist dadurch gesichert, dass die neu geplanten Wohnbauvorhaben an diese Festsetzungen nach § 30 BauGB gebunden sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden die Verkehrslärmkonflikte gelöst.

Punkt 5:

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt enthält in dem hier maßgeblichen Plangebiet im Wesentlichen eine Wohnbaufläche und straßenbegleitend zur Binderslebener Landstraße eine Grünfläche. Aus der Darstellung der Wohnbaufläche ist die mit o.g. Bebauungsplan beabsichtigte vorrangige Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten entwickelt. Der Konkretisierungsspielraum des Flächennutzungsplans wird auch durch folgende in o.g. Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Festsetzungen, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans geringfügig abweichen, nicht überschritten:

- a) Festsetzung der durch das Plangebiet in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünfläche „Grüne Fuge“. (Die in das städtische Grün- und Freiraumkonzept eingebundene Ost-West ausgerichtete Grünfläche soll in erster Linie eine hohe Wohnumfeld- und Freiraumqualität des neuen Wohngebietes (mit Sichtbeziehung zur Innenstadt und zum Domberg) absichern und entspricht somit den mit der Darstellung einer Wohnbaufläche verbundenen Planungszielen des Flächennutzungsplans.)*
- b) Festsetzung des im nordwestlichen Geltungsbereich an der Binderslebener Straße bestehenden Gewerbebetriebes „Fa. Grabmaier am Hauptfriedhof GmbH“ als Gewerbegebiet mit konkretem Nutzungszweck „Steinmetzbetrieb“. (Die bestandsorientierte Festsetzung stellt insbesondere deswegen keine Verletzung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB dar, da ein Steinmetzbetrieb zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans bereits bestand.)*
- c) Festsetzung einer die Binderslebener Landstraße begleitenden öffentlichen Grünfläche in geringerer Breite als im Flächennutzungsplan. (Trotz der Abweichung wird davon ausgegangen, dass sich mit der Festsetzung der Grünfläche die mit der Flächennutzungsplan-Darstellung angestrebte Grünverbindung in Ost-West-Richtung realisieren lässt, die zudem durch die parallel laufende öffentliche Grünfläche „Grüne Fuge“ ergänzt wird (s. unter a)).*
- d) Allgemeines Wohngebiet im südwestlichen Geltungsbereich in Verbindung mit befristeten und bedingten (textlichen) Festsetzungen (in Pkt. 3). (Die befristeten und bedingten Festsetzungen, nach denen die Realisierung des Wohngebiets in die Abhängigkeit zur Aufgabe der derzeitigen kleingärtnerischen Nutzung gestellt wird, stehen mit der Darstellung zur Wohnbaufläche deswegen in Übereinstimmung, da Darstellungen im Flächennutzungsplan mit langfristigen Planungszielen verbunden sein können, die sich z.T. unter Berücksichtigung der „Vollzugshemmnisse“ nur sukzessive im Planungshorizont umsetzen lassen.)*

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte o.g. Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei. Er ist lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 BauGB anzuzeigen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Bebauungsplan ist mit der vorrangigen Festsetzung von Allgemeinen Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 BauGB angezeigt.

Punkt 6:

Beratende Hinweise zum Planentwurf und Planverfahren

Bezüglich des im nordwestlichen Geltungsbereich gelegenen Gewerbebetriebs „Fa. Grabmale am Hauptfriedhof GmbH“, an den im direkten Anschluss ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist die immissionsschutzrechtliche Konfliktlage auf Grundlage des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG zu lösen (vgl. hierzu Anlage Nr. 2 dieser Stellungnahme).

Darüber hinaus sind die privaten Belange des vorhandenen Gewerbetreibenden zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Muss ein Betriebsinhaber damit rechnen, dass gegen ihn nachträgliche Anordnungen (§ 17 BImSchG) zum Schutz einer geplanten heranrückenden Nutzung erlassen werden, so sind seine privaten Belange (trotz eines dynamisch ausgerichteten Immissionsschutzrechtes) berührt. (Auch ein gegebenenfalls bestehendes gewerbliches Erweiterungsinteresse (bzw. ein Betriebsinteresse an einer Legalisierung der Bestandsnutzung) ist in die Abwägung als privater Belang einzustellen.) Die privaten Belange sind gegenüber dem städtischen Interesse an der Baurechtschaffung einer attraktiven Wohnbebauung in integrierter, innenstadtnaher Lage zu gewichten und abzuwägen.

In der Schallimmissionsprognose, Gutachten Nr. 24313, des Ing. Büros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 31.12.2013, S. 44 wird von einer erheblichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (von 55 dB(A) tags um bis zu 16 dB(A) ausgegangen. Die immissionsschutzrechtliche Konfliktlage ließe sich nur durch eine Betriebsverlagerung lösen. Zumindest sei die Errichtung eines weiteren Werkstattgebäudes auf dem südlichen Betriebsgelände mit massiven Außenbauteilen (Wände und Decke) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R_w mindestens 45 ... 50 dB erforderlich, in das sämtliche lärmintensive Arbeiten (Steinsäge, Hand-Trennschleifmaschine und Schlagbohrmaschine) verlagert werden, die derzeit im Freien durchgeführt werden.

In der Begründung, S. 27, Pkt. 2.18, wird die Aussage getroffen, die Arbeiten im Freibereich seien durch die bestehende Baugenehmigung baurechtlich nicht gedeckt; zur Konfliktbewältigung und Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse seien Festsetzungen zur Einhausung aller Betriebsvorgänge getroffen, hierfür würde eine Erweiterungsfläche zur Errichtung einer Halle vorgehalten werden.

In der textlichen Festsetzung 16.2 wurde die „Einhausung mit der Ausstattung von schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen“ jedoch nur allgemein festgesetzt. Die konkrete Festsetzung eines Schalldämm-Maßes der Außenbauteile des neuen Werkstattgebäudes fehlt.

Unklar bleibt darüber hinaus, warum davon ausgegangen werden soll, dass das neue Werkstattgebäude nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans auch errichtet wird und die lärmintensiven Arbeiten zukünftig nicht mehr im Freien stattfinden.

Auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung ist konkret zu prüfen, ob im Rahmen der Abwägungsentscheidung ein Konflikttransfer auf die nachfolgende Vollzugsebene hier tatsächlich möglich ist oder ob es einer vertraglichen Sicherung nach § 11 BauGB zur Errichtung des erforderlichen Werkstattgebäudes (unter Regelung eines entsprechenden Vorteilsausgleichs) vor dem Satzungsbeschluss bedarf, um von einer abschließenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung ausgehen zu können (vgl. hierzu auch Anlage 2 dieser Stellungnahme).

Im Umweltbericht wird eine Auseinandersetzung zu den Lärmkonflikten vermisst. In der Begründung ist die Abwägungsentscheidung zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen und zu den privaten Belangen des Gewerbetreibenden nachvollziehbar zu erläutern. Die Aussagen auf S. 27, Pkt. 2.18 sind entsprechend zu ergänzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Plangebiet wurde schalltechnisch in der Schallimmissionsprognose, Gutachten Nr. 24313, des Ing. Büros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 31.12.2013, untersucht und darin entsprechende Lärmschutzvorkehrungen zur Konfliktbewältigung vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Lärmschutzvorkehrungen (Einhausung jeglicher gewerblicher Einrichtungen, Ausstattung der Gebäude mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen) wurden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 16.2 und 16.3).

Der Vollzug der Konfliktbewältigung ist durch die erteilte Baugenehmigung rechtlich gesichert und kann im Rahmen des bauaufsichtlichen Handelns der Stadt Erfurt erfolgen.

Zur Konfliktbewältigung ist darüber hinaus der Abschluss eines städtebaulicher Vertrages mit dem Gewerbebetrieb „Fa. Grabmale am Hauptfriedhof GmbH“ nach § 11 BauGB zur rechtlichen Sicherung der Errichtung des Werkstattgebäudes mit den entsprechenden Schalldämm-Maßen und mit der Verpflichtung, dass die lärmintensiven Arbeiten nach Realisierung der Wohnbebauung im Konfliktbereich (vgl. hierzu o.g. Gutachten, Anlage 3/5) ausschließlich innerhalb dieses neu errichteten Werkstattgebäudes durchgeführt werden, erforderlich.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Konfliktbewältigung werden vor Satzungsbeschluss geschaffen.

Die privaten Belange des vorhandenen Gewerbetreibenden wurden im Rahmen einer Beratung zum Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45ff BauGB am 21.07.2015 erörtert. Dabei wurden sowohl die Erweiterungsabsichten des Steinmetzbetriebes als auch die planungsrechtlichen Erfordernisse zur Einhausung besprochen. Der Steinmetzbetrieb ist an einer Erweiterung des Geländes in südliche Richtung interessiert (städtisches Grundstück). Die damit verbundenen Grundstücksverträge werden Vereinbarungen zu Nutzungsbedingungen beinhalten sowie an den Abschluss notwendiger städtebaulicher Verträge geknüpft sein. Im Rahmen der Betriebserweiterung am Standort "Marienhöhe" werden die notwendigen Auflagen zum Lärmschutz als zumutbar eingeschätzt, zumal die derzeit praktizierten Außenarbeiten nicht durch die bestehende Baugenehmigung gedeckt sind.

Seitens der Firma "Grabmale am Hauptfriedhof GmbH" wurden bisher keine Bedenken gegen diese Anforderungen und Vorgehensweise geäußert.

Der Umweltbericht und die Begründung werden vor Satzungsbeschluss in o.g. Punkten ergänzt.

Punkt 7:

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Der Umfang der textlichen und zeichnerischen Regelungen sollte im Hinblick der Anforderungen zur städtebaulichen Erforderlichkeit von Festsetzungen und deren (praxistauglichen) Vollzugsfähigkeit und -kontrolle überprüft werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung, durch eine hohe Festsetzungstiefe ein einheitliches identitätsstiftendes Erscheinungsbild der „Pilotsiedlung Marienhöhe“ erreichen zu wollen.

Soweit es der Stadt Erfurt in erster Linie um die Sicherung von einer konkreten Bebauungs- und Gestaltungskonzeption geht, sollte alternativ zum Erlass der umfangreichen und der zum Teil komplizierten

Regelungen geprüft werden, ob Bauträger entsprechend vertraglich nach § 11 BauGB gebunden werden können.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Vor Satzungsbeschluss bzw. der Erteilung einer Planreifegenehmigung werden entsprechende städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauträgern bzw. Entwicklungsträgern zur Qualitätssicherung und Sicherung der energetischen Ziele abgeschlossen.

Punkt 8:

Im Hinblick des textlich in Pkt. 2 festgesetzten besonderen Nutzungszwecks für das Gebiet WA 8 ist zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 8 zur rechtseindeutigen Abgrenzung der Gebiete das Planzeichen Nr. 15.14 der PlanZV Anlage zu ergänzen. In der Planzeichenerklärung ist bei Erläuterung des Planzeichens die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ergänzend mit anzugeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die benannten Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren geprüft und vor Satzungsbeschluss entsprechend angepasst.

Punkt 9:

Die Bezugnahme in der textlichen Festsetzung 7.1 auf die zeichnerisch festgesetzte „von Bebauung freizuhaltende Fläche B 4“ ist nicht nachzuvollziehen. Ebenso ist die Bezugnahme auf die „von der Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Zweckbestimmung Notwassergraben“ in den textlichen Festsetzungen 7.3 und 13.6 unklar. Zeichnerisch wurden die Flächen B 1 - B 3 und B 5 festgesetzt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die benannten Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren geprüft und vor Satzungsbeschluss entsprechend angepasst.

Punkt 10:

Die in Pkt. 8.2 festgesetzte generelle Unzulässigkeit von freistehenden Nebenanlagen (jeglicher Art mit Ausnahme von Erdwärmesonden und nicht überdachten bis zu 30qm großen Swimmingpools) sollte auf ihre Verhältnismäßigkeit überprüft werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Freistehende hochbauliche Nebenanlagen haben erhebliche Störwirkung auf die Raumstruktur und das Ortsbild und werden deshalb gemäß textlicher Festsetzung 8.2 ausgeschlossen. Damit erfolgt jedoch keine generelle Unzulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen. Diese sind innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zulässig, müssen lediglich einen baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude aufweisen. In Anbetracht der zulässigen Möglichkeiten der Errichtung von Nebenanlagen wird diese Festsetzung als Zumutbar und Notwendig erachtet.

Punkt 11:

In der textlichen Festsetzung 9.2, 3. Absatz ist zu klären, auf welche Gebiete sich das Verbot der Unzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen bezieht (vgl. hierzu auch textliche Festsetzung 23.2).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das in der Festsetzung 9.2. festgesetzte Verbot oberirdischen Stellplätze bezieht sich auf WA 3.2 bis 3.6 und hat die Errichtung offener Stellplätze zum Gegenstand. Die Festsetzung 23.2. bezieht sich auf die Anzahl nachzuweisender Stellplätze (unter Bezugnahme auf die Festsetzung 9.2 nur zulässig in Garagen oder Tiefgaragen). In Anbetracht der Verständnisprobleme werden die benannten Festsetzungen im weiteren Planverfahren präzisiert.

Punkt 12

In der textlichen Festsetzung 9 ist bezüglich der in Pkt. 9.7 enthaltenen Regelung zum Anschluss von Baugrundstücken an die Verkehrsfläche die Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB“ ergänzend anzugeben in Pkt. 9.7 ist die Rechtsgrundlage entsprechend zu korrigieren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die benannten Rechtsgrundlagen werden vor Satzungsbeschluss entsprechend korrigiert.

Punkt 13:

In den textlichen Festsetzung 11.2 ist ergänzend auf die in der textlichen Festsetzung 17.19 enthaltene Pflanzenliste Nr. 4 zu verweisen. (Die Bezugnahmen auf die Gehölz- bzw. Pflanzenlisten in Pkt. 17 sind diesbezüglich ebenfalls zu ergänzen.)

In der textlichen Festsetzung 11.6 ist auf die Fläche E 2 (entsprechend der in der Planzeichnung enthaltenen Flächenbezeichnung) Bezug zuzunehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzungen Nr. 17. ff werden vor Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt (Bezug auf die Festsetzung Nr. 17.19.)

Die Bezeichnung der Flächen E 2 in Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird vor Satzungsbeschluss vereinheitlicht.

Punkt 14:

In der textlichen Festsetzung 15 können nur abschließende bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden. Die in den Pkt. 15.4 und 15.5 getroffenen Festlegungen zu den Anforderungen der KfW-Bank bzw. zu Zertifizierungsanforderungen sind diesbezüglich zu überprüfen. Für alle in Bezug genommenen Vorschriften und Definitionen gilt das Publizitätsgebot (vgl. hierzu Festsetzungen 15, 16 und 19.8 i.V.m. Hinweis C.1 und BVerwG, Beschluss vom 19.07.2010 - 4 BN 21.10).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzungen 15.4 und 15.5 wurden überprüft. Derzeit besteht zu der Frage, welche konkreten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festsetzbar sind, keine eindeutige Rechtsprechung. Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes und insbesondere für die rechteindeutige Kontrolle der beabsichtigten Maßnahmen im Vollzug der Satzung werden diese Festsetzungen mit Bezug auf die Nachweisführung nach den Zertifikaten der KfW-Bank etc. als städtebaulich erforderlich erachtet.

Punkt 15:

Die zeichnerischen Festsetzungen zu den innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Bäume, die sich z.T. mitten in der Verkehrsfläche befinden, sollten nochmals überprüft werden (vgl. hierzu auch textliche Festsetzungen 17.15 und 17.16).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die zeichnerischen Festsetzungen wurden geprüft. Die Festsetzung Nr. 17.15 bezieht sich auf zeichnerisch nicht festgesetzte Bäume. Ihre Einordnung im Straßenraum ist variabel und wird mit der Straßenplanung festgelegt.

Die Festsetzung Nr. 17.16 bezieht sich auf zeichnerisch festgesetzte Bäume innerhalb der Planstraße L. Diese Bäume sind in Straßenrandlage dargestellt und können gemäß Festsetzung Nr. 17.16 geringfügig verschoben werden.

Konflikte der Vollzugsfähigkeit der Festsetzung werden dabei nicht gesehen.

Punkt 16:

Bei der textlichen Festsetzung 20.2, 2. Absatz handelt es sich um eine planungsrechtliche (und nicht um eine gestalterische) Festsetzung. Sie ist der textlichen Festsetzung Pkt. 6 zuzuordnen. Bei der textlichen Festsetzung 20.3 handelt es sich um eine planungsrechtliche (und nicht um eine gestalterische) Ausnahmeregelung zur nach § 9 Abs. 3 BauGB zeichnerisch festgesetzten Höhenlage der nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen. Sie ist der textlichen Festsetzung Pkt. 5 zuzuordnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die benannten gestalterischen Festsetzungen werden vor Satzungsbeschluss den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 zugeordnet.

Punkt 17:

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

In der Begründung werden auf das ganze Plangebiet bezogene Aussagen zur Bodenordnung und zur geplanten Umsetzung des Bauungskonzeptes vermisst.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird in diesem Punkt vor Satzungsbeschluss ergänzt.

Punkt 18:

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellt einen formalisierten Zwischenschritt dar, um die Umweltbelange in den Abwägungsprozess einzuführen. Dabei sind nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB und Anlage 1 des BauGB alle Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu thematisieren. Im Hinblick darauf, dass hier eine Wohnbebauung in eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage hineingeplant wird, fehlen insbesondere Angaben zu den umweltbezogenen Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). (Vorliegende Gliederung des Umweltberichtes entspricht nicht der im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 34/2005, S. 1582 enthaltenen Ausführungen zum Aufbau eines Umweltberichtes. Bei Einschaltung eines Dritten nach § 4 b BauGB zur Erarbeitung des Umweltberichtes wird empfohlen, diese Veröffentlichung stets mit zu übergeben.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht wird grundsätzlich auf die Auswirkungen und Beeinträchtigung des Menschen durch Lärm hingewiesen. Hinsichtlich Vollständigkeit, Aufbau und Gliederung wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren geprüft und ggf. angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	26.06.2012 02.02.2016 10.02.2016	

Stellungnahmen vom 26.06.2012 sowie 02.02.2016

Punkt 1:

Es bestehen seitens der von der TLUG zu vertretenden öffentlichen Belange keine Bedenken.

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

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

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 der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Stellungnahme vom 10.02.2016 (Abt. 5 Wasserwirtschaft)

Punkt 1:

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o.g. Vorhaben hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

- Grundbesitz des Freistaates Thüringen und die Belange der TLUG als Eigentümer Gewässer I. Ordnung geben wir folgende Stellungnahme:

In den vorliegenden Bereichen befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Zuständigkeit der TLUG, Abteilung 5 ist nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	16.07.2012 09.02.2016	

Stellungnahme vom 16.07.2012

Punkt 1:

Das o.g. Bauvorhaben befindet sich im großräumigen Erlaubnisfeld „Weinbergen“, deren Inhaber die BNK. Deutschland GmbH in Frankfurt ist. Dies ist eine Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Die Zulassung eines Betriebsplanes für den Aufsuchungsbetrieb wurde bis dato noch nicht beantragt. Dies ist als Hinweis zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf das geplante Vorhaben.

Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume- Gesetzes liegen dem Thüringer Landesbergamt nicht vor.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus o.g. Hinweisen nicht.

Stellungnahme vom 09.02.2016

Punkt 1:

Unsere bergbauliche Stellungnahme Nr. 314/12 vom 19.07.2012 im Rahmen der Behördenbeteiligung gilt inhaltlich unverändert fort und wird von uns bestätigt. Es liegen keine neuen Anträge auf Erteilung von Erlaubnissen gemäß § 7 bzw. Bewilligungen gemäß § 8 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung bzw. Gewinnung von bergfreien Bodenschätzen vor.

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

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus o.g. Hinweisen nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.06.2012 15.02.2016	

Stellungnahmen vom 15.06.2012 und 15.02.2016

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.

Bodenordnung:

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

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Das ALK wurde verwendet. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem ALK wurde eingeholt.

Das amtliche Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB wurde mit Umlegungsbeschluss am 25.06.2015 eingeleitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	20.06.2012 18.02.2016	

Stellungnahmen vom 20.06.2012 und 18.02.2016

Punkt 1:

Die Baumaßnahme findet in einem archäologischen Relevanzgebiet statt, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23. 11. 2005 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Bebauungsplan (Planzeichnung und Begründung) erfolgt ein Hinweis auf die o.g. Anforderungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.06.2012 05.07.2012 10.02.2016	

Stellungnahme vom 05.07.2012 (Anlagenbestand Strom)

Punkt 1:

Im Bebauungsplanverfahren ist eine stromtechnische Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen. Weiterhin ist je nach Last- und Einspeisesituation ein oder mehrere Trafostationsstandorte vorzusehen. Abstimmungen hierzu können Sie mit Herrn Wehling, Tel.: 0361 / 564 2512 treffen.

Da sich im geplanten Bauraum Fernmelde- und Steuerkabel für Strom- und Fernwärmeanlagen befinden, ist vor Beginn der Arbeiten eine Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Schwarzer, Tel.: 0361 / 564 2505, erforderlich.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

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

Beachten Sie bitte, dass Arbeiten in der Nähe von Freileitungen einen erhöhten Sicherheitsaufwand erfordern und eine Unterschreitung der Mindestabstände lebensbedrohliche Folgen haben kann.

Abwägung:

Der Punkt betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet.

Stellungnahme vom 20.06.12 (Anlagenbestand Fernwärme)

Punkt 1:

Im geplanten Baubereich ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Erweiterung des Fernwärmenetzes zur Versorgung des neuen Baugebietes wird nicht beabsichtigt.

Stellungnahme vom 10.02.2016

Punkt 1:

Das Bebauungsgebiet "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" muss stromtechnisch erschlossen werden. Dazu müssen mit dem Erschließungsträger umfangreiche Planungen zu den avisierten Lasten und der Lastverteilung angestellt werden. Danach ist möglichst in den Lastschwerpunkten der Standort für nötige Trafostationen freizuhalten. Ausgehend des Mittelspannungsbestandes sind Trassen zur Anbindung der Trafostationen und Trassierungen für die Niederspannungserschließung des Gesamtgebietes notwendig. Ihr Ansprechpartner ist Herr Wehling, Tel.: 0361 / 564 2512 oder E-Mail: holger.wehling@stadtwerke-erfurt.de. Bestehende elektrische Anlagen sind zu beachten.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigelegten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

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

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361 / 564 2880.

Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.

Abwägung:

Der Punkt betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.06.2012 (Strom) 16.07.2012 (Gas) 27.01.2016 (Strom) 22.02.2016 (Gas)	

Stellungnahme vom 21.06.2012 (Strom)

Punkt 1:

Erschließung des Gebietes – Vorhaltung von Leitungstrassen und Stationsstandort

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Einordnung von Leitungstrassen ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Anzahl und Standort neuer Trafostationen abzustimmen und bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 16.07.2012 (Gasversorgung)

Punkt 1:

in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage die Bestandspläne Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.

Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigenen Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz im Vorhabensbereich existieren nicht.

Das von Ihnen geplante Territorium ist über „Binderslebener Landstraße“ gastechnisch mit „Erdgas H“ erschlossen. Der Betriebsdruck im Gasverteilungsnetz beträgt 23 mbar.

Eine gastechnische Versorgung des Vorhabengebietes ist aus dem Niederdrucknetz der öffentlichen Gasversorgung bei einer entsprechenden Netzwirtschaftlichkeit möglich, wobei auch ggf. eine zentrale Versorgung mit Nahwärme realisiert werden kann.

Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und entsprechende Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. Eine Gasversorgung des Gebietes ist nicht geplant.

Stellungnahme vom 21.06.2012 (Strom)

Punkt 1:

Stromtechnische Erschließung, Ausweisung und Vorhaltung von Trafostationsstandorten und Notwendigkeit der Fachplanung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Einordnung von Leitungstrassen ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Anzahl und Standort neuer Trafostationen abzustimmen und bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 22.02.2016 (Gasversorgung)

Punkt 1:

in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.

Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz im Vorhabensbereich existieren nicht.

Das von Ihnen beplante Territorium ist über die Straße „Binderslebener Landstraße“ gastechnisch mit „Erdgas H“ erschlossen. Der Betriebsdruck im Gasverteilungsnetz beträgt 55 mbar.

Eine gastechnische Versorgung des Vorhabengebietes ist aus dem Niederdrucknetz der öffentlichen Gasversorgung bei einer entsprechenden Netzwirtschaftlichkeit möglich, wobei auch ggf. eine zentrale Versorgung einer Heizzentrale zur Erzeugung von Nahwärme bis zu einer max. Anschlussleistung von 2,1 MW realisiert werden kann. Bei einer Versorgung des Vorhabengebietes mit Nahwärmeerzeugung über eine Heizzentrale ist eine Leitungsverbindung zwischen unserem Bestand in D 180 PE-HD in der „Binderslebener Landstraße“ und dem Bestand D 125 PE-HD „Am Westbahnhof“ zwingend notwendig. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und entsprechende Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. Eine Gasversorgung des Gebietes ist nicht geplant.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.07.2012 24.02.2016	

Stellungnahmen vom 13.07.2012 und 24.02.2016

Punkt 1:

Im Bereich des Brühler Herrenberges beabsichtigt die ThüWa ThüringenWasser GmbH (ThüWa GmbH) die Erneuerung des Anschlusses für das Friedhofsgelände. Aus der Veranlassung der ThüWa GmbH bestehen sonst mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz.

Die ThüWa GmbH kann die Versorgung des im Bebauungsplan genannten Gebietes nach Realisierung einer äußeren und inneren Erschließung mit Trinkwasser sichern. Dafür ist der Abschluss eines Vertrages mit dem Erschließungsträger / Vorhabenträger erforderlich, in dem auch die finanziellen und technischen Bedingungen für die äußere Erschließung enthalten sein muss. Um die zusätzliche Versorgungsmenge für das neue Wohngebiet gewährleisten zu können, ist die Erneuerung / Ersatzneubau der Trinkwasserleitung (Pumpleitung DN 200; Baujahr 1928) im Bereich des Brühler Herrenberges auf einer Länge von 520 m inkl. der Querung der Binderslebener Landstraße sowie im weiteren Verlauf bis zum Gelände egapark Erfurt auf einer Länge von 400 m unumgänglich. Weiterhin sind möglicherweise Umbaumaßnahmen im Bereich des Hochbehälters/ der Druckerhöhungsanlage Cyriaksburg im Rahmen einer äußeren Erschließung erforderlich.

Die trinkwassertechnische Versorgung kann von der Straße Brühler Herrenberg und Binderslebener Landstraße erfolgen.

Es ist zwingend zu beachten, dass für die Löschwasserbereitstellung maximal 48 m³/h verfügbar sind.
Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass diese Angaben auf der Grundlage aktueller Messergebnisse ausschließlich für den o. g. Bereich gelten. Ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf kann nicht vom Wasserversorgungsunternehmen abgedeckt werden. Unabhängig davon machen wir darauf aufmerksam, dass größere Abweichungen jederzeit bei außergewöhnlichen Betriebssituationen, z. B. Havarien, möglich sind. Von einem garantierten Druck und einer garantierten Menge kann deshalb generell nicht gesprochen werden (vgl. dazu auch AVB Wasser V, § 4 (3) und Stellungnahmen des DVGW dazu in Verbindung mit DIN 1988/5 im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik).

Weiterhin ist im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes der Einsatz von objektbezogenen Druckerhöhungsanlagen eventuell erforderlich.

Im Baubereich sind vorhandene Anlagen der ThüWa GmbH generell zu beachten und zu respektieren (siehe Bestandsunterlagen). Zum Schutz unseres Anlagenbestandes verweisen wir auf die Einhaltung der Forderungen gemäß DVGW-Regelwerk.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. Dabei sind die Erfordernisse für eine gesicherte Trinkwasser- und Löschwasserversorgung zu beachten. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.06.2012	

Punkt 1:

01 Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft“ regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf.

Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Entsorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. Sackgassen ohne Wendemöglichkeit sind nicht geplant.

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

Punkt 2:

02 eingesetzte Fahrzeugtechnik

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

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

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

- *Parksituation*
- *Begegnungsverkehr*
- *Fahrbahnbreite*
- *Belastungsklasse*
- *Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!)*
- *Wendemöglichkeiten*

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

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

Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Entsorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. Die Sicherung von Maßnahmen und Vorkehrungen, die für eine normgerechte Entsorgung erforderlich erfolgt ggf. im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger.

Punkt 3:

03.01. Holsystem

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmeplätze auf dem Grundstück geplant siehe Punkt 01. Sofern dies nicht der Fall ist (z. B. infolge nicht sichergestellter Rahmenbedingungen gemäß § 10 AbfWS) sind die Behälter vor dem Grundstück, d. h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in eine der angrenzenden öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden, sofern erforderlich, Übernahmeplätze vorgesehen bzw. werden entsprechende Maßnahmen im Erschließungsvertrag festgelegt.

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

Punkt 4:

03.02. Bringsystem

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

Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m³) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden. Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.

Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind.

Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m³ Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleercontainer im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Regelungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Abfallbehälterstandorte im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Es besteht kein planungsrechtliches Erfordernis, die Standorte für Abfallcontainer im Bebauungsplan festzusetzen. Die Einordnung der Abfallcontainer ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig und auch möglich.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind in Abstimmung mit der Stadtwirtschaft und der unteren Abfallbehörde die Standorte für Glas und Papier frühzeitig die erforderlichen Standorte festzulegen und einzuordnen, um mögliche Konflikte zu bewältigen und eine klare Dispositionsgrundlage für die späteren Grundstückserwerber zu schaffen. In Anbetracht, dass die Grundstücksvermarktung voraussichtlich durch die LEG Thüringen erfolgt, können die späteren Grundstückserwerber im Rahmen der jeweiligen Kaufverträge über die Lage der Abfallbehälterstandorte in Kenntnis gesetzt werden.

Der Teilbereich Süd ist von o.g. Hinweisen nicht betroffen.

Punkt 5:

03.03. Bauphase

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

Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Ab-

fallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

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

Abwägung:

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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. Entsprechende Regelungen sind im Erschließungsvertrag zu treffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.07.2012 03.02.2016	

Stellungnahmen vom 09.07.2012 und 03.02.2016

Punkt 1:

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen die von der TEN betrieben werden. Es besteht zurzeit kein Investitionsbedarf.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die versorgungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Erfurt. Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.07.2012	

Stellungnahme:

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung ist bereits teilweise mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Diese sind allerdings nicht ausreichend dimensioniert um den gesamten Geltungsbereich zu versorgen. Zur Versorgung der geplanten Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die in der Anlage orange markierten Telekommunikationslinien der Telekom sind bei den anschließenden Planungen besonders zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um eine sehr hochwertige Kabelkanalanlage der Telekom. Diese Anlage kann nicht bzw. nur mit enormen finanziellen und personellen Aufwand verlegt bzw. verändert werden.

*Sollten Änderungen an der o. g. Kabelkanalanlage der Telekom von Ihnen gewünscht werden, so führen wir diese Maßnahmen **ausschließlich** unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers durch.*

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- *für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,*
- *der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,*
- *eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- *die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,*
- *Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Information bzw. Ihre Meldung senden Sie bitte an: Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de.*

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die DIN 18920 und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten (2,50m Mindestabstand zu Telekom-Trassen).

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die Berücksichtigung der Hinweise erfolgt im Rahmen der koordinierten Erschließungsfachplanung für das Gebiet. Die konkreten Maßnahmen, ggf. auch zu Umverlegungen von Bestandsleitungen werden mit der Telekom abgestimmt. Die vorhandene hochwertige Kabelkanalanlage verläuft zwischen der Baumallee parallel zur Binderslebener Landstraße. Die Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich ist.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.07.2012 18.02.2016	

Belange sind nicht betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.06.2012	

Keine Einwände, da Bundes- und Landesstraßen nicht betroffen sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom	19.07.2012	

keine Einwände, keine Hinweise und Forderungen

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr Werner-Seelenbinder-Straße 8 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.07.2012	

Punkt 1:

Der Straßenbahnunternehmer ist in den Fällen der Änderung von Lichtsignalanlagen maßgeblich zu beteiligen. Da im Sinne der BOStrab § 7 Absatz 8 der Unternehmer (EVAG) nachzuweisen hat, dass die Anlagen, welche nicht nach den Vorschriften der BOStrab errichtet wurden, jedoch von Straßenbahnen mitbenutzt werden, für den Betrieb der Straßenbahnen geeignet sind, sollen Bauunterlagen nach den Anforderungen der BOStrab § 60 Absatz 5 über den Straßenbahnunternehmer der Technischen Aufsichtsbehörde zur Zustimmung vorgelegt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Straßenbahnunternehmer, die EVAG wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Kirchliches Verwaltungsamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.06.2012	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	20.07.2012 03.03.2016	

Stellungnahme vom 20.07.2012

Ein sparsamer und effektiver Flächeneinsatz/-verbrauch muss grundsätzliches Ziel aller in Bezug zu Flächen stehenden Planungen- und Baumaßnahmen sein. Dabei ist der Entzug von landwirtschaftlichen Flächen auf den unbedingt notwendigen Umfang zu begrenzen. Die o.g. großräumige Pilotsiedlung soll nahezu gänzlich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen errichtet werden.

Insoweit sind bei der weiteren Umsetzung nachfolgende Maßgaben zu berücksichtigen.

- 1. Es ist eine Planung aufzustellen, die eine Erschließung/Bebauung nach konkret erforderlichen Umständen und in geordneter Reihenfolge regelt. Damit soll erreicht werden, dass die verbleibenden Flächen solange als möglich, für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.*
- 2. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben im Plangebiet selbst bzw. unter dem Ausschluss einer weiteren Inanspruchnahme von Ackerflächen zu erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf § 15 (3) BNatSchG verwiesen.*

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

zu 1:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Im westlichen Bereich der Stadt Erfurt wird die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind. Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert.

Entsprechend der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose ist die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten, von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen und Einfamilienhäu-

sein, ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 27.05.2006 der Stadt Erfurt wird bis zum Jahr 2020 von einem Wohnungsneubaubedarf in Erfurt in Höhe von ca. 8.000 Wohnungen ausgegangen. Besonders im städtischen Siedlungsstrukturtyp hat sich die Nachfrage nach attraktivem Bauland in den letzten Jahren erhöht. Im städtischen Siedlungsstrukturtyp von Erfurt konnte im Jahr 2011 ein neues Hoch beim Bevölkerungszuwachs von insgesamt 105.853 Einwohnern ermittelt werden. Auch nach dem Bericht zur Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2011 lässt sich ein Trend zum innerstädtischen Wohnen mit kurzen Wegen und guten Nahverkehrsanbindungen erkennen. Die höchsten Zuwächse sind dabei jedoch nicht in der Alt- bzw. Innenstadt zu verzeichnen, sondern in Lagen kurz außerhalb des Stadtrings, wozu auch die Marienhöhe zählt.

Daraus lässt sich eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, in innenstadtnahen Randlagen ableiten.

Auch ist der Aktivierung einer innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Errichtung einer klimagerechten und dem Bedarf entsprechenden Wohnsiedlung im innenstadtnahen Bereich steht damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Aus o.g. Gründen erfolgt die Inanspruchnahme der innenstadtnahen Ackerflächen am Standort Marienhöhe.

Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 erfolgte auf o.g. Grundlagen nach pflichtgemäßem Ermessen des Stadtrates. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Demgemäß soll mit dem Projekt "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" im westlichen Bereich der Stadt Erfurt sowohl der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen, als auch dem Bedarf nach energieeffizienten Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Es ist von einer Realisierung des Bebauungsplanes in Bauabschnitten auszugehen. Dies kann jedoch nicht mit dem Bebauungsplan, sondern mit entsprechenden städtebaulichen Verträgen bzw. einer darauf ausgerichteten Vermarktungsstrategie geregelt werden. Einer solchen Regelung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die Stadt Erfurt und die LEG Thüringen beabsichtigten eine schnelle Grundstücksentwicklung, so dass dem Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen bereits im Jahr 2015 gekündigt wurde. Die Grundstücksentwicklung hat sich seit dem außerplanmäßig verzögert. Dennoch wird nach wie vor eine zügige Baulandentwicklung angestrebt. Vor diesem Hintergrund ist ein Neuabschluss von Pachtverträgen, auch im Hinblick auf die Planungssicherheit des Landwirts, nicht sinnvoll.

zu 2:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden auf der Grundlage des Grünordnungsplanes entsprechende interne und externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese befinden sich in Uferbereichen des Mollbachs und der Nesse und berühren die landwirtschaftlichen Flächen nur in Randbereichen (siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 03.03.2016).

Stellungnahme vom 03.03.2016

1. Zum geplanten Bauvorhaben an sich werden keine Einwände vorgebracht.
2. Einer Ausführung der externen Ausgleichsmaßnahme „M 1 Mollbach-Ost“ wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens „Alach“ (Az.: 1-3-0321), einem Verfahren nach § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG). Im Plan nach § 41 FlurbG (Wege- und Gewässerplan) ist entlang des Gewässers II. Ordnung eine zu erhaltende Anpflanzung dokumentiert.

Die Kompensationsmaßnahme „M1“ sieht zusätzlich einen 5 m breiten Pufferstreifen als Übergangsbereich zum anschließenden Extensivgrünland vor. 30 % der Fläche sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Der Umsetzung dieser Maßnahme in diesem Bereich wird nicht zugestimmt, da das Gewässer durch die Festlegungen im Wege- und Gewässerplan bereits hinreichend geschützt ist. Da das sich anschließende Grünland extensiv bewirtschaftet werden soll, ist hier ebenfalls nicht von einer zusätzlichen Belastung des Gewässers auszugehen. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits erfolgte Ablehnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens LIA 284 „GVZ Erfurt“ vom 21.01.2010 hingewiesen.

Als mögliche Alternative wird vorgeschlagen, die rudimentär vorhandene Bepflanzung des ländlichen Weges vom GLB „Alacher See“ in Richtung K 12 (Erfurter Tor) zu ergänzen und damit das Wegebegrünungskonzept der Landeshauptstadt zu unterstützen.

Informationen zum Verfahren sind unter <http://prod.landentwicklung-online-neu.thueringen.de/> einsehbar.

Das Verfahren verzeichnet den Stand, dass die Neuzuteilung im Flurbereinigungsverfahren „Alach“ bereits abgeschlossen ist, die Flächen nördlich und südlich des Mollbaches verbleiben im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt.

Es ist vorgesehen, den in Aufstellung befindlichen Flurbereinigungsplan im III. Quartal 2016 zur Genehmigung an das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft zu übergeben.

3. Die Areale des Baugebietes und der weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht von angeordneten Flurbereinigungsverfahren nach FlurbG bzw. von Verfahren nach § 64 FlurbG i. V. mit § 54 bzw. 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) betroffen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in den o.g. Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

zur 1.

Das Bauvorhaben steht den Belangen des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung grundsätzlich nicht entgegen.

zu 2.

Die Maßnahme M1 wurde aus den Zielstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt (1997) und dem Flächennutzungsplan (Erläuterungstext, Seite 224) entwickelt, welche zur Stärkung der ökologischen Gewässerfunktionen umfangreiche Extensivierungsmaßnahmen am Mollbach vorsehen. Die Maßnahme stellt eine strukturelle Ergänzung der bestehenden Baumreihe entlang des Mollbachs dar. Unter Beachtung der bisherigen Abstimmungen wurden die Ausgleichsflächen auf den notwendigen Gewässerrandstreifen (B=5,00m) beschränkt.

Da sowohl die Maßnahmenfläche als auch die südlichen landwirtschaftlichen Flächen gemäß den Hinweisen des ALF im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt verbleiben, die Flächengröße sich auf den notwendigen Gewässerrandstreifen beschränken und der ökologischen Stärkung der Gewässerfunktionen dienen, sind keine Konflikte ersichtlich.

zu 3.

Kenntnisnahme

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.06.2012 29.01.2016	

Stellungnahmen vom 18.06.2016 und 29.01.2016

Der Auftraggeber (Bauherr) hat aufgrund seiner Verpflichtungen aus § 15 (1) Satz 2 Gef-StoffV, § 2 (1) und (3) in Verbindung mit § 4 Baustellenverordnung (BaustellV) und gegebenenfalls weiterer Rechtsvorschriften zu ermitteln, ob in den an den Auftragnehmer zur Bearbeitung übergebenen Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) Gefahrstoffe enthalten sein können.

Dazu sind durch den Auftraggeber im Vorfeld der Arbeiten eine Erkundung und Beurteilung der zu bearbeitenden Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) im Hinblick auf die entsprechend der Bau- und Nutzungsgeschichte zu vermutenden oder bereits als vorhanden festgestellten Gefahrstoffe vorzunehmen.

Gemäß § 7 (1) Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) dürfen Tätigkeiten mit Gefahrstoffen erst aufgenommen werden, nachdem eine Gefährdungsbeurteilung nach § 6 GefStoffV durchgeführt und die erforderlichen Schutzmaßnahmen ergriffen worden sind. Bei der Gefährdungsbeurteilung sind alle Einflussgrößen, die zu einer Gefährdung von Beschäftigten führen können, zu ermitteln und zu bewerten sowie auf dieser Grundlage und unter Beachtung der Grundsätze des § 7 (2) GefStoffV angemessene Schutzmaßnahmen festzulegen. Die für die Gefährdungsbeurteilung relevanten Eigenschaften der Gefahrstoffe sind zu beschreiben. Auf Basis dieser Ermittlung ist in der Planungsphase ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkonzept, nachfolgend Arbeits- und Sicherheitsplan genannt, zu erarbeiten.

Der Arbeits- und Sicherheitsplan (ggf. als besonderer Bestandteil des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes gemäß § 2 Abs. 3 BaustellV) muss von einer fachkundigen Person (erforderlichenfalls mit nachgewiesener Sachkunde) erstellt werden und fasst diejenigen Daten und Beurteilungen zusammen, die der Arbeitgeber (Auftragnehmer) zur Durchführung seiner Gefährdungsbeurteilung in Bezug auf Gefährdungen durch Gefahrstoffe benötigt.

Die gemäß den Festlegungen des Arbeits- und Sicherheitsplanes zu treffenden Maßnahmen sind in der Ausschreibung des Auftraggebers entweder im Einzelnen zu beschreiben oder der Arbeits- und Sicherheitsplan ist Bestandteil der Ausschreibung. Im Rahmen seiner Gefährdungsbeurteilung hat der Auftragnehmer zu prüfen, ob die im Arbeits- und Sicherheitsplan des Auftraggebers beschriebenen Maßnahmen ausreichend sind.

Der Auftraggeber hat gemäß § 15 (1) GefStoffV dafür zu sorgen, dass für die Tätigkeiten mit Gefahrstoffen nur Fachbetriebe herangezogen werden, die über die personelle und sicherheitstechnische Ausstattung sowie über die entsprechend erforderliche Fachkenntnis (ggf. nachgewiesene Sachkunde) und Erfahrung verfügen. Dies gilt auch für die Beauftragung von Nachauftragnehmern.

Weiterführende Informationen (nicht abschließend):

- *Gefahrstoffverordnung (GefStoffV)*
- *Baustellenverordnung (BaustellV)*
- *Technische Regel für Gefahrstoffe „Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ TRGS 519*
- *Technische Regel für Gefahrstoffe „Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit alter Mineralwolle“ TRGS 521*
- *Technische Regel für Gefahrstoffe „Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen“ TRGS*

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		B19
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.07.2012 19.02.2016	

keine Betroffenheit, keine Einwendungen, keine Änderungsvorschläge

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.07.2012 18.02.2016	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	19.07.2012 16.02.2016	

Stellungnahme vom 19.07.2012

Punkt 1:

Die Maßnahme führt zum Verlust von 7,6 ha wertvoller Ackerfläche. Der Haupterwerbslandwirt Klaus Bormann bewirtschaftet z.Z. 85 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Mit der Realisierung des o. g. Vorhabens würde er 7,6 ha seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche verlieren. Der Flächenverlust von ca. 9% würde sich existenzbedrohend auf den Betrieb Bormann auswirken.

Als Kompensationsmaßnahme bitten wir um Bereitstellung, von den gleichwertigen Pachtflächen, um die Existenzgefährdung abzuwenden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 16.02.2016

Stellungnahme vom 16.02.2016

Punkt 1:

Im Bereich des o.g. Vorhabens befindet sich ein Ackerlandfeldblock (AL 50312P01), welcher vom Haupterwerbslandwirt Klaus Bormann bewirtschaftet wird. Das Vorhaben führt zu einem weiteren Verlust von 7,6 ha wertvoller Ackerfläche im Bereich der Landeshauptstadt. Der Bewirtschafter der Haupterwerbslandwirt Klaus Bormann bewirtschaftet z.Z. ca. 92 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Mit der Realisierung des o. g. Vorhabens würde er 7,6 ha seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche verlieren. Der Flächenverlust von ca. 8% wird sich existenzbedrohend auf den Betrieb Bormann auswirken.

Es ergehen die Hinweise, dass die Bauausführungen und erforderlichen landwirtschaftlichen Flächeninanspruchnahmen dem Bewirtschafter frühzeitig anzuzeigen sind, um eine vorausschauende betriebswirtschaftliche Planung (Anbauplanung, Saatgutbeschaffung...) zu garantieren und mögliche Sanktionen und Rückforderungen von Fördermitteln der Flächenbeihilfe zu vermeiden.

Die landwirtschaftliche Nutzung sollte bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen ermöglicht werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Im westlichen Bereich der Stadt Erfurt wird die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind. Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert.

Entsprechend der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose ist die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten, von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen und Einfamilienhäusern, ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 27.05.2006 der Stadt Erfurt wird bis zum Jahr 2020 von einem Wohnungsneubaubedarf in Erfurt in Höhe von ca. 8.000 Wohnungen ausgegangen. Besonders im städtischen Siedlungsstrukturtyp hat sich die Nachfrage nach attraktivem Bauland in den letzten Jahren erhöht. Im städtischen Siedlungsstrukturtyp von Erfurt konnte im Jahr 2011 ein neues Hoch beim Bevölkerungszuwachs von insgesamt 105.853 Einwohnern ermittelt werden. Auch nach dem Bericht zur Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2011 lässt sich ein Trend zum innerstädtischen Wohnen mit kurzen Wegen und guten Nahverkehrsanbindungen erkennen. Die höchsten Zuwächse sind dabei jedoch nicht in der Alt- bzw. Innenstadt zu verzeichnen, sondern in Lagen kurz außerhalb des Stadtrings, wozu auch die Marienhöhe zählt.

Daraus lässt sich eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, in innenstadtnahen Randlagen ableiten.

Auch ist der Aktivierung einer innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Errichtung einer klimagerechten und dem Bedarf entsprechenden Wohnsiedlung im innenstadtnahen Bereich steht damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Aus o.g. Gründen erfolgt die Inanspruchnahme der innenstadtnahen Ackerflächen am Standort Marienhöhe.

Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 erfolgte auf o.g. Grundlagen nach pflichtgemäßem Ermessen des Stadtrates. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Demgemäß soll mit dem Projekt "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" im

westlichen Bereich der Stadt Erfurt sowohl der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen, als auch dem Bedarf nach energieeffizienten Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes lt. § 1 Abs. 6 Pkt. 7 Nr. a) BauGB werden dennoch berücksichtigt. Dies gestaltet sich in der Form, dass die Ergebnisse der Gutachten (Klimagutachten, Artenschutzrechtliches Gutachten) in den weiteren Planungsprozess eingebunden werden. Darüber hinaus werden zum Ausgleich der Flächeninanspruchnahme in Anlehnung an § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz im notwendigen Maße lokale und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die Errichtung einer klimagerechten und dem Bedarf entsprechenden Wohnsiedlung im innerstädtischen Bereich steht damit sowohl in Übereinstimmung mit den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan.

Der Pächter musste gemäß Flächennutzungsplan und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens mit einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen rechnen. Die Stadt Erfurt und die LEG Thüringen beabsichtigten eine schnelle Grundstücksentwicklung, so dass dem Pächter bereits im Jahr 2015 gekündigt wurde. Die Grundstücksentwicklung hat sich seit dem außerplanmäßig verzögert. Dennoch wird nach wie vor eine zügige Baulandentwicklung angestrebt. Vor diesem Hintergrund ist ein Neuabschluss von Pachtverträgen, auch im Hinblick auf die Planungssicherheit des Landwirts, nicht sinnvoll.

Punkt 2:

*Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen M2 und M3 werden vom Landwirtschaftsamt Sömmerda **abgelehnt**. Für die Flächen der beiden geplanten Maßnahmen M2 und M3 bestehen KULAP-Verpflichtungen für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2019.*

Verstöße gegen diese Verpflichtungen würden zu Rückforderungen und Schadensersatzansprüche gegenüber den betroffenen Betrieben führen. Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG ist es zu vermeiden, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hochwertige landwirtschaftlich Böden in Anspruch zu nehmen.

Bei der Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine ordnungsgemäße Pflege der Flächen langfristig zu gewährleisten. „Bewirtschaftungerschwerernisse“ für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu vermeiden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die voranschreitende städtebauliche Entwicklung der Stadt Erfurt macht die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um durch Bauvorhaben verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Bei der Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird insbesondere auf Flächen zurückgegriffen, die in einem besonderen naturräumlichen Zusammenhang stehen und somit geeignet sind, sowohl das Landschaftsbild zu stärken, Lebensraumangebote für heimische Arten zu verbessern als auch die abiotischen Funktionen des Naturhaushaltes zu optimieren. Einen besonderen Schwerpunkt stellen dabei gewässerbegleitende Maßnahmen dar, welche die gewässerökologische Situation verbessern und somit einen Beitrag zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie leisten. Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt (1997) und dem Flächennutzungsplan (Erläuterungstext, Seite 224) ist der ökologische Zustand der Gewässerläufe, u.a. von Nesse und Mollbach, durch Extensivierungsmaßnahmen zu verbessern. Mit der aktuellen KULAP-Verpflichtung wird auf den

geplanten Maßnahmenflächen M2 und M3 bereits heute durch den Bewirtschafter ein wertvoller Beitrag zur ökologischen Verbesserung der gewässernahen Bereiche von Nesse und Mollbach geleistet. Jedoch ist die Stadt Erfurt zum Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen auf eigenen Flächen verpflichtet. Somit soll der Gewässerrandstreifen nach Ablauf der KULAP-Förderung ab dem Jahr 2020 durch die Stadt Erfurt dauerhaft in einen Gewässerschonstreifen umgewandelt werden. Diese Maßnahme entspricht den Zielstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt. Mit der zeitlichen Einordnung nach 2020 entstehen keine Verstöße gegen die KULAP-Verpflichtungen.

Da die Maßnahmenfläche als auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt verbleiben ist eine ordnungsgemäße Pflege und Bewirtschaftung der Flächen gesichert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.02.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2016	

keine Bedenken

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.06.2012 01.02.2016	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	19.06.2012 19.02.2016	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	20.07.2012 23.01.2016	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	19.07.2012	

Punkt 1:

Wie im Bebauungsplan unter dem Abschnitt „Freiraumstruktur und Grünordnung“ angedeutet, ist das Vorhandensein von Bäumen als Klimaanpassungsmaßnahme sehr wichtig. Bäume erfüllen weiterhin essentielle ökologische Funktionen zum Beispiel als wertvolle Lebensräume für eine große Anzahl an Tierarten. So können durch die Pflanzung standortgerechter Baumarten insbesondere heimische Vogelarten gefördert werden. Viele Vogelarten (z.B. Amseln, Meisen, Zaunkönige) nutzen für ihre Nahrungsaufnahme vorwiegend Hecken und Gebüsche, möglichst mit einer Laubschicht da sich hier wieder um viele Insekten aufhalten. Das Anpflanzen von genügend Bäumen, Hecken und Gebüsch ist somit für die Ansiedlung einer reichhaltigen Fauna unbedingt nötig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die naturschutzrechtlichen Lebensraumangebote für heimische Tiere und Pflanzenarten werden im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zum Erhalt sowie zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt. Durch die Grünvernetzung im Gebiet soll ein verträgliches Gleichgewicht zwischen Baudichte, Wohnqualität und Begrünung angestrebt werden. Zur Vernetzung der Grünstrukturen und den öffentlichen Freiräumen im Plangebiet soll die bereits vorhandene Grünfläche mit doppelter Baumreihe entlang der Binderslebener Landstraße als öffentliche Grünfläche in einer Breite von 20 m erhalten und aufgewertet werden. Als weitere Grünachse dienen die "Grüne Fuge" sowie die "Grüne Kante" entlang des Feldweges nördlich der Kleingartenanlage Marienhöhe. Alle drei Grünachsen bieten ein Potential für die Stärkung von Biotopvernetzungen sowie Lebensraum heimischer tier- und Pflanzenarten.

Punkt 2:

Zum Erhalt der ökologischen Funktionen ist es erforderlich, nicht asphaltierte Bereiche wie Wegränder oder Wiesenareale zur Verfügung zu stellen, um dort bodenlebenden Insekten (Asseln, Springschwänze, Schnecken, Tausendfüßler) einen Lebensraum zu ermöglichen

Diese Organismen sind zum einen wichtig für die Zersetzung der Streuschicht und damit der natürlichen Humusbildung (insbesondere unter Hecken und Bäumen). Zum anderen fungieren sie als wichtige Futterquelle für Vögel, Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger.

Durch die benachbarte Kleingartenanlage „Marienhöhe“ ist davon auszugehen, dass bereits viele Tiere im Gebiet vorkommen. Um den Arten die Möglichkeit zu geben, in andere Lebensräume zu wandern, ist das Anlegen von kleinflächigen Grünanlagen sinnvoll. Diese Habitate dienen als Verbindungsbiotope oder vorübergehende Aufenthaltsorte, um Schutz und Nahrung zu finden.

Wichtig ist auch der Schutz der Fledermausarten. Hier ist unbedingt darauf zu achten, dass ausreichend Schlafquartiere und Möglichkeiten für Wochenstuben für die Tiere vorgesehen werden. Da in einem neuen Wohngebiet das Angebot an Häuserspalten und an unausgebauten Dachböden, Scheunen und alten Baumbeständen recht selten ist, können alternativ auch Fledermauskästen angebracht werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Bedeutung der Kleingärten für die vorkommenden Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet (Artenschutzgutachten). Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Hamster und Brutvögel hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere Bedeutung.

Gleiches gilt für Insekten. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sich diese nur an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) befinden. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen, Fröschen und Zauneidechsen wurde nachgewiesen. Für diese Arten stellt die Bebauung eine Beeinträchtigung dar, jedoch kann mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen.

Dies ist durch die Festsetzung der jeweiligen Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf erfüllt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.07.2012	

Punkt 1:

Grundsätzlich finden wir die Errichtung einer zukunftsorientierten klimaökologisch nachhaltigen Wohnsiedlung für Erfurt unbedingt begrüßenswert und zeitgemäß.

Wir finden es schade, warum hierfür u.a. eine Fläche gewählt wird, die sich augenblicklich in landwirtschaftlicher Nutzung befindet und somit mit dem Bau der Siedlung verloren geht und - schlimmer noch - versiegelt wird. Das ist nach unserem Empfinden nicht mit den Zielen, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 formuliert sind, weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden, vereinbar. Wir denken, dass es in der Stadt brachliegende z.T. versiegelte Flächen gibt, die ebenso als Flächen für eine klimagerechte Siedlung geeignet sind. Ein Potential wären z.B. die vom Rückbau betroffenen Plattenbaugebiete, hier sind alle Voraussetzungen für eine Wohnraumnutzung bereits vorhanden gewesen, u.U. noch vorhanden bzw. relativ schnell wieder herrichtbar. Auch das Umfeld ist mit allen Grundbedürfnissen für die zukünftigen Bewohner bereits ausgestattet. In unseren Augen heißt zukunftsorientiert und klimaökologisch auch vorhandene (Flächen-)Ressourcen sinnvoll nutzen!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Im westlichen Bereich der Stadt Erfurt wird die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind. Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert.

Entsprechend der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose ist die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten, von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen und Einfamilienhäusern, ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 27.05.2006 der Stadt Erfurt wird bis zum Jahr 2020 von einem Wohnungsneubaubedarf in Erfurt in Höhe von ca. 8.000 Wohnungen ausgegangen. Besonders im städtischen Siedlungsstrukturtyp hat sich die Nachfrage nach attraktivem Bauland in den letzten Jahren erhöht. Im städtischen Siedlungsstrukturtyp von Erfurt konnte im Jahr 2011

ein neues Hoch beim Bevölkerungszuwachs von insgesamt 105.853 Einwohnern ermittelt werden. Auch nach dem Bericht zur Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2011 lässt sich ein Trend zum innerstädtischen Wohnen mit kurzen Wegen und guten Nahverkehrsanbindungen erkennen. Die höchsten Zuwächse sind dabei jedoch nicht in der Alt- bzw. Innenstadt zu verzeichnen, sondern in Lagen kurz außerhalb des Stadtrings, wozu auch die Marienhöhe zählt.

Daraus lässt sich eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, in innenstadtnahen Randlagen ableiten.

Der Aktivierung einer innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Errichtung einer klimagerechten und dem Bedarf entsprechenden Wohnsiedlung im innenstadtnahen Bereich steht damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Aus o.g. Gründen erfolgt die Inanspruchnahme der innenstadtnahen Ackerflächen am Standort Marienhöhe.

Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 erfolgte auf o.g. Grundlagen nach pflichtgemäßem Ermessen des Stadtrates. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Demgemäß soll mit dem Projekt "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" im westlichen Bereich der Stadt Erfurt sowohl der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen, als auch dem Bedarf nach energieeffizienten Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Das Potential des Rückbaus von Plattenbaugebieten steht zeitnah nur bedingt zur Verfügung. Insbesondere die jeweiligen Eigentumsverhältnisse sowie die bereits getätigte Investitionen und deren Förderung erschweren die Flächenverfügbarkeit und Umnutzung. Auch ist die Eignung der Rückbauflächen für das geplante Marktsegment der Einfamilienhäuser fraglich.

Punkt 2:

Wie auch im Klimagutachten empfohlen, sollte die durch die Bebauung bedingte Versiegelung von Flächen durch eine Dachbegrünung direkt vor Ort ausgeglichen werden, d.h. eine Dachbegrünung, muss Pflicht werden. Zumindest eine Dachbegrünung auch positiv auf das Klima im Haus bei hohen Außentemperaturen und intensiven Sonneneinstrahlungen auswirkt und natürlich auch positiv auf das Klima der Umgebung. Zusätzlich kann Feinstaub gebunden werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Dachbegrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Es besteht damit eine Pflicht zur Realisierung.

Punkt 4

Die augenblicklich nur im nördlichen Baufeld vorgeschriebene Bebauung durch Reihenhäuser sollte auf das gesamte Wohngebiet übertragen werden, da dies klimaökologisch die sinnvollste Bebauung darstellt. Eine offene Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern ist energetisch und vom Flächenanspruch her abzulehnen.

Abwägung: Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Bei klimagerechten Baugebieten empfiehlt sich eine hohe städtebauliche Dichte durch kompakte und weitestgehend geschlossene Baustrukturen. Allerdings kann eine generelle Beschränkung auf eine solche kompakte bzw. geschlossene Baustruktur im gesamten Baugebiet zu Flexibilitätseinschränkungen der potentiellen Eigentümer führen, worunter die Attraktivität des Wohnbaugebietes leidet.

Abgeleitet von der Marktanalyse soll im Baugebiet "Marienhöhe" ein breites Angebot an Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten gewährleistet werden. Im südlichen Bereich soll deshalb auf ca. 1/2 der Gesamtfläche auch die Option offener Baustrukturen (Doppelhäuser, Einzelhäuser) ermöglicht werden. Demgemäß ist im südlichen Bereich des Plangebietes zwingend eine zweigeschossige offene Bebauungsstruktur für ca. 80 WE vorgesehen. Diese Bauweise trägt dem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung.

Im nördlichen Bereich ist stattdessen eine mindestens zweigeschossige gebundene Reihenhausbauung (ca. 40 WE) sowie Entlang der Binderslebener Landstraße eine weitestgehend geschlossene vier- bis fünfgeschossige Riegelbauung (ca. 200 WE) vorgesehen. Insofern verbleibt auf ca. 2/3 der Gesamtfläche eine kompakte, weitestgehend geschlossene, klimaökologisch vorteilhafte Baustruktur erhalten.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde nachgewiesen, dass die energetischen Ziele zur Minderung der CO₂-Emissionen durch die festgesetzten Baustrukturen i.V.m. den sonstigen energetischen Festsetzungen erreicht werden können. Neben der kompakten Bauweise im nördlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser) gilt dies auch für die offene Einfamilienhausbauung im südlichen Bereich. In Verbindung mit dem KfW Effizienzhausstandard und der Wärmeversorgung aus Erdwärmesonden-WP kann nachweislich eine CO₂-Minderung um 67% gegenüber dem EnEV-Standard erzielt werden. In Anbetracht dessen und bezogen auf das städtebauliche Gesamtkonzept widerspricht die Einzelhausbauung damit nicht der klimapolitischen Zielstellung des Bebauungsplanes.

Punkt 3:

Laut Gutachten überschreitet der Verkehrslärm (durch KFZ-Verkehr und Straßenbahn) die oberhalb der im Rahmen der Bauleitplanung empfohlenen Obergrenzen für Wohnbebauung. Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb unbedingt notwendig, um eine angemessene Wohnqualität im neuen Wohngebiet zu erreichen. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass bislang der Lärm durch landenden und startenden Flugverkehr auf dem nahe gelegenen Flughafen noch gar keine Berücksichtigung gefunden hat. Dies verfälscht die Aussagekraft des aktuellen Gutachtens und sollte unbedingt zusätzlich einbezogen werden. Letztlich wird auch das Lärmaufkommen ein Faktor für die Attraktivität des Wohngebietes und die Nachfrage nach den dortigen Grundstücken bedingen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Hinsichtlich des Verkehrslärmkonfliktes wurden auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens entsprechende Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich Fluglärms wurde der im Gesamten Gebiet vorherrschende Geräuschpegel von 57dB(A) bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 berücksichtigt. Die ermittelten Außenlärmpegel wurden im Bebauungsplan BRV606 festgesetzt. Damit erfolgt diesbezüglich eine Konfliktbewältigung im Bebauungsplan.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.07.2012	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.07.2012 24.02.2016	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	
mit Schreiben vom	18.07.2012 26.02.2016	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.02.2016	

Punkt 1:

Grundsätzlich begrüßen wir die Zielsetzungen des Bebauungsplanes, im Sinne der Nachhaltigkeit den sozialen, ökonomischen und ökologischen Kriterien Rechnung tragen zu wollen. Die Errichtung eines Wohngebietes mit einem hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen, einer durchmischten Bevölkerungsstruktur, die den klimaökologischen Anforderungen gerecht wird, halten wir für zukunftsweisend und unterstützenswert. Allerdings halten wir weder die Standortwahl noch die baulichen Festsetzungen für geeignet, diesen Zielen zu entsprechen.

Für die Errichtung des Wohngebietes geht eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein Teil der Kleingartenanlage „Marienhöhe“ verloren. Die damit einhergehende Flächenversiegelung beeinträchtigt die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biotope, Boden, Grundwasser und Klima z.T. erheblich und nachhaltig und ist daher nicht mit einer ökologischen Nachhaltigkeit vereinbar. Durch die im GOP BRV 606 benannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, werden diese Eingriffe in Natur und Landschaft zwar minimiert und kompensiert, allerdings könnten diese Eingriffe völlig vermieden werden, indem auf verfügbare Flächen im innerstädtischen Bereich zurückgegriffen wird.

Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme abzulehnen.

In Hinsicht auf den Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung ist der geplante Siedlungsstandort nicht mit den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2020 in Einklang zu bringen, in dem es heißt: „... im Bezug auf die weitere Ausweisung, Erschließung und Bebauung neuer Eigenheimstandorte auf bis dato landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen angesichts der demographischen Situation und Perspektive stärkere Restriktionen gelten.“ (ISEK 2020, S. 95). Er steht weiterhin im Widerspruch zur Fortschreibung des ISEK 2030, nachdem „neue Flächenversiegelungen nach den Vorgaben der kompakten Stadt nachhaltig [zu] minimieren [sind]“ (Fortschreibung ISEK Erfurt 2030, Handlungsfelder, S. 11) Vielmehr sollte weiterhin das Ziel des ISEK 2020 verfolgt werden, „Flächenrecycling in innenstadtnahen Lagen unterstützen“ (ISEK 2020, S.72).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Im westlichen Bereich der Stadt Erfurt wird die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum

Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind. Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert.

Entsprechend der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose ist die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten, von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen und Einfamilienhäusern, ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 27.05.2006 der Stadt Erfurt wird bis zum Jahr 2020 von einem Wohnungsneubaubedarf in Erfurt in Höhe von ca. 8.000 Wohnungen ausgegangen. Besonders im städtischen Siedlungsstrukturtyp hat sich die Nachfrage nach attraktivem Bauland in den letzten Jahren erhöht. Im städtischen Siedlungsstrukturtyp von Erfurt konnte im Jahr 2011 ein neues Hoch beim Bevölkerungszuwachs von insgesamt 105.853 Einwohnern ermittelt werden. Auch nach dem Bericht zur Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2011 lässt sich ein Trend zum innerstädtischen Wohnen mit kurzen Wegen und guten Nahverkehrsanbindungen erkennen. Die höchsten Zuwächse sind dabei jedoch nicht in der Alt- bzw. Innenstadt zu verzeichnen, sondern in Lagen kurz außerhalb des Stadtrings, wozu auch die Marienhöhe zählt.

Daraus lässt sich eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, in innenstadtnahen Randlagen ableiten.

Auch ist der Aktivierung einer innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Errichtung einer klimagerechten und dem Bedarf entsprechenden Wohnsiedlung im innenstadtnahen Bereich steht damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Aus o.g. Gründen erfolgt die Inanspruchnahme der innenstadtnahen Ackerflächen am Standort Marienhöhe.

Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 erfolgte auf o.g. Grundlagen nach pflichtgemäßem Ermessen des Stadtrates. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Demgemäß soll mit dem Projekt "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" im westlichen Bereich der Stadt Erfurt sowohl der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen, als auch dem Bedarf nach energieeffizienten Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Abgeleitet von der Marktanalyse soll im Baugebiet "Marienhöhe" ein breites Angebot an Wohnformen gewährleistet werden. Im südlichen Bereich wurde deshalb eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern

sern gewählt. Diese Bauweise trägt dem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde nachgewiesen, dass die energetischen Ziele zur Minderung der CO₂-Emissionen durch die festgesetzten Baustrukturen i.V.m. den sonstigen energetischen Festsetzungen erreicht werden können. Neben der kompakten Bauweise im nördlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser) gilt dies auch für die offene Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich. In Verbindung mit dem KfW Effizienzhausstandard und der Wärmeversorgung aus Erdwärmesonden-WP kann nachweislich eine CO₂-Minderung um 67% gegenüber dem EnEV-Standard erzielt werden. In Anbetracht dessen und bezogen auf das städtebauliche Gesamtkonzept widerspricht die Einzelhausbebauung damit nicht der klimapolitischen Zielstellung des Bebauungsplanes.

Punkt 2:

Beeinträchtigung von Klima und Luftqualität

Nach dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs wurde eine Siedlung mit Pilotcharakter geplant, die von einer CO₂-freien bzw. nahezu CO₂-freien Bebauung ausging, wozu alle verfügbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden sollten. Mit dem Betrieb eines örtlichen Gaswerkes anstelle der im Siegerentwurf enthaltenen Kombination von Elektrolyse und Brennstoffzellen wird das Ziel klimaökologischer Nachhaltigkeit nicht erreicht werden.

Das Ziel eine klimagerechte Siedlung zu errichten, wird weiterhin nicht erreicht, wenn sich diese in einer bedeutsamen Kaltluftleitbahn befindet, die für die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft von höchster Bedeutung ist. Wie im ISEK 2020 richtig festgestellt wurde, kommt "dem Erhalt der für die Belüftung wichtigen Landschaftsstrukturen wie Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete ... eine große Bedeutung zu." (ISEK 2020, S.57) Es sei weiterhin auf den Flächennutzungsplan verwiesen: „Die topografische Lage der Kernstadt sowie die hier bestehende Bebauungsdichte bzw. der hohe Versiegelungsgrad bedingen, dass die Be- und Entlüftung dieses Stadtgebietes im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch eine restriktive Bauflächenentwicklung entsprechend gesichert wird. Das ist insbesondere erforderlich in den Bereichen der für die Lufthygiene bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiete,..." (FNP, 2005, S.78) und „zur Verbesserung der städtischen Klimaverhältnisse ist auch weiterhin auf die Freihaltung der Schneisen zum Luftmassenaustausch zu achten" (FNP, 2005, S. 90).

Wie dem Umweltbericht BRV 606 zu entnehmen ist, entstehen durch die Baukörper und Verkehrswege erhebliche Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Die geplante Freifläche „Grüne Fuge“ sowie die Freihaltung von Kaltluftleitbahnen sind aufgrund ihrer geringen Größe nicht ausreichend, um die bisherige Funktion in vollem Ausmaß zu gewährleisten. Die Anpflanzung von Gehölzen und eine Dachbegrünung auf Flachdächern erfüllen die Funktion einer Frisch- und Kaltluftzufuhr in keinem Maße.

Des Weiteren muss von einer Verfehlung der o.g. festgelegten Zielstellung gesprochen werden, wenn sich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das Risiko des Schadstoffeintrages erhöht (Umweltbericht BRV 606, S. 9).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Hauptzielstellung des Pilotprojektes bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Reduktion im Rahmen der globalen Klimabilanz zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge.

Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind klimaökologischer als jeder Flächenverbrauch und jedes "Klimahaus" im Außenbereich.

Der Aktivierung einer innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand gemäß dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ grundsätzlich der Vorzug zu geben. Daran anknüpfend soll in Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) mit dem Projekt "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" sowohl der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven und zukunftsfähigen Miet- und Eigentumswohnungen, als auch dem Bedarf nach energieeffizienten Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima wurden durch ein Klimagutachten geprüft. Gemäß Klimagutachten führt die Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen.

Der Schadstoffeintrag durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wurde ebenfalls im Klimagutachten untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen der Stickstoffimmissionen sowie der Feinstaubimmissionen wurde festgestellt, dass die Auswirkungen des Baugebietes "Marienhöhe", angesichts der geringen Immissionszunahme, gegenüber anderen Einflussgrößen als relativ gering einzuschätzen sind.

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen. Im Rahmen der ökologischen Gesamtabwägung stellt sich die Wohnungsbauentwicklung am Standort Marienhöhe als optimiert dar und leistet durch die getroffenen energetischen Festsetzungen einen klimaökologischen Beitrag.

Punkt 3:

Beeinträchtigung des Grünflächensystems

Laut ISEK 2020 sind Kleingartenanlagen (KGA) „wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems um die bebaute Stadt“ und „erfüllen wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen“ (ISEK 2020, S. 54), die in den innerstädtischen Bereichen „mehrere ökologische Funktionen erfüllen“ (ISEK 2020, S. 101), „unverzichtbarer kulturhistorischer Bestandteil der Stadt“ sind und „häufig wichtige Landschaftselemente im Stadtraum“ (ebd.) darstellen. Dementsprechend stößt die geplante Auflösung eines Teils der KGA „Marienhöhe“ auf unser deutliches Unverständnis.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur

auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll sind, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen. Daran anknüpfend verdichtet sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" diese Abwägungsentscheidung. Die Gründe sind unter Punkt 1 dargelegt.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Punkt 4:

Artenschutz

Das Artenschutzgutachten (Ingenieurbüro Sparmberg) weist im Planungsgebiet Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) aus. Laut GOP BRV 606 befinden sich deren Habitate „in der KGA (Südöstlich am Plangebiet angrenzend). Ein weiterer nachgewiesener Schwerpunkt dieser Art befindet sich im westlichen Bereich des Sonnenweges (GOP BRV 554, S. 4). Aufgrund der Ähnlichkeit der Strukturen und ihrer potentiellen Eignung als Lebensraum der Zauneidechse (Südexposition, strukturelle Vielfalt, Versteckmöglichkeiten und Aufwärmplätze) spricht nichts dagegen, hier von einem mehr oder weniger zusammenhängenden Vorkommensgebiet auszugehen. Dementsprechend ist die nach § 7 (2) 14. b BNatSchG in Verbindung mit Anhang IV der RL 92/43/EWG (FFHH-RL) streng geschützte Art auch im Plangebiet von dem Vorhaben betroffen. Die im GOP BRV 606 ausgewiesenen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse (AS 1) zur Habitatgestaltung (Stützwände und Mauern zur Grundstücksgestaltung sind als Trockenmauern oder als Gabionen auszubilden) sind zwar geeignet, die ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nach dem Eingriff wiederherzustellen. Sie gewährleisten jedoch keinen Schutz der Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte während der Bauphase.

Neben der Erhöhung des Verkehrsaufkommens stellt die Anlage von Swimmingpools eine erhebliche Gefahrenquelle für die vorkommenden Amphibienarten Erdkröte (Bufo bufo) und Grasfrosch (Rana temporaria).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung der Kleingärten für die vorkommenden Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet (Artenschutzgutachten). Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Hamster und Brutvögel hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere Bedeutung.

Gleiches gilt für Insekten. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sie im Regelfall an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) vorkommen. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

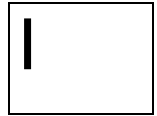
Das Vorkommen von Fledermäusen, Fröschen und Zauneidechsen wurde nachgewiesen. Für diese Arten stellt die Bebauung eine Beeinträchtigung dar, jedoch kann mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotop (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen.

Dies ist durch die Festsetzung der jeweiligen Maßnahmen im Bebauungsplan-Entwurf erfüllt.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	24.02.2016	

Untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1:

Wir haben Bedenken hinsichtlich der Umsetzung der Geschosswohnungsbauten dahingehend, dass wirtschaftliche Grundrisslösungen in den BF 1.1, 3.1, 6.1, 8.2, 10 aufgrund der südlich liegenden Festsetzungen der A.4.1 bis A 4.6 und der öffentliche Grünfläche eventuell nicht umsetzbar sind (keine Erreichbarkeit für die Feuerwehr dort möglich). Zwingend wäre hier bei Beibehaltung der Lösung die Einordnung des 2. baulichen Rettungsweges. Dies muss dem Käufer vorab erläutert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Bebauungsplan ist damit vollzugsfähig. Auch mit der Einordnung eines zweiten baulichen Rettungsweges sind wirtschaftliche Grundrisslösungen möglich.

Alle Grundstücke sind über öffentliche Straßenverkehrsflächen von Norden erschlossen. Einem weiteren Straßenausbau im Bereich der öffentlichen Grünfläche, ausschließlich zum Zweck von Feuerwehraufstellflächen im öffentlichen Raum wird aus Nachhaltigkeitsgründen (Minimierung Flächenversiegelung, Sicherung Grünzug, etc. nicht gefolgt.

Punkt 2:

Baugrenze/Baulinie prüfen bei "Verbinderbau" im WA 1 und WA 2, Farbe oder Linie stimmen weiterhin nicht überein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die fehlerhaften Darstellungen werden vor Satzungsbeschluss redaktionell geändert.

Punkt 3

In den WA 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 wurden Parzellierungsvorschläge getroffen.

Dadurch entstehen viele Hinterliegergrundstücke, die nicht erschlossen sind. Die Festsetzung einer Fläche für Ga/St regelt dies nicht. Es stellt sich auch die Frage, wie in 3,50 m breiten Flächen für Ga/St unter Beachtung der Festsetzungen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Abfallbehälter überhaupt eine geeignete Durchfahrt/ein Durchgang zum Hinterliegergrundstück möglich sein soll (eine übliche Garage ist 3,00 m breit, Restfläche 0,50 m). Wenn das städtebauliche Konzept die

notwendigen Stellplätze in Carports entlang der Erschließungsstraße vorsieht, dann kann dies auch festgesetzt werden, indem auf die Flächen für Ga/St in den entsprechenden Baufeldern grundsätzlich verzichtet wird.

Die Eintragung einer Baulast für Zuwegung/Zufahrt und Erschließung ist schwer möglich, da im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren (§ 61 oder 62 ThürBO) bauordnungsrechtliche Belange nicht geprüft werden. Auch wenn eine Baulasteintragung beantragt werden würde, muss der Eigentümer des zu belastenden (Vorder)Grundstückes dieser nicht zwingend zustimmen. Nur die grundbuchliche Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes (als Dienstbarkeit) reicht nach Thüringer Bauordnungsrecht nicht aus, da die Erschließung öffentlich-rechtlich mittels einer Baulasteintragung gesichert werden muss.

Baulasteintragungen vor einer Veräußerung von Grundstücken halten wir für schwierig, denn zum einen kann in der entsprechenden Baulastfläche (Erschließung, Zuwegung/Zufahrt) nicht mehr gebaut werden (betrifft hier Nebenanlagen und Garagen) und zum anderen sind die individuellen Bauprojekte, auf die sich die Baulastfläche beziehen sollte, noch nicht bekannt.

Im Übrigen müssen auch Abwasseranlagen/-leitungen (und andere Medien) für die Hinterliegergrundstücke vorgesehen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Erschließung von Grundstücken ist gesichert, soweit eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besteht. Das setzt ggf. eine entsprechende Baulast voraus. Die Festsetzung einer Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten eines Hinterliegers zu belasten ist, bedarf es dazu nicht. Die Flächenfestsetzung allein würde im Übrigen die Erschließung nicht sichern. Die Festsetzung zur Flächenvorhaltung für Baulasten unterbleibt hier ausdrücklich, da die Grundstücke in der Hand eines Eigentümers, der LEG Thüringen bzw. der Stadt Erfurt, liegen, Baulasten vor Veräußerung, z.B. im Umlegungsverfahren eingetragen werden können und im Zuge der Grundstücksvergabe verschiedene Vermarktungsoptionen ermöglicht werden sollen, die teilweise einer Flächenfestsetzung entgegenstünden:

- a) Bebauung des Baufeldes mit nur einem Einfamilienhaus mit Garage im oder nördlich am Haus
- b) Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit zwei WE
- c) Bebauung mit zwei Wohngebäuden ohne seitlichem Grenzabstand

Die Parzellierungsdarstellung im Bebauungsplan besitzt keinen Festsetzungscharakter.

Im Interesse einer Erschließungssicherung der Hinterliegergrundstücke steht der Bebauungsplan einer vorzeitigen Baulasteintragung nicht entgegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten trotz Baulast weiter fort. Eine Vollzugunfähigkeit des Bebauungsplanes wird damit auch nicht gesehen:

1. dient die Baulast der Freihaltung einer Zuwegung/ Erschließung der Hinterliegergrundstücke
2. sind die Nebenanlagen und Stellplätze/ Carports der Vorderliegergrundstücke außerhalb der Baulastfläche einordenbar (Fläche für Carports)
3. im Falle einer Nichtbeanspruchung der Baulast (kein Hinterliegergrundstück) besteht die Möglichkeit diese zu löschen.

Die Fläche für Ga/St ist erforderlich für die Einordnung von Garagen und Stellplätzen für die Hinterliegergrundstücke. Die Stellplätze für die Vorderlieger sind in diesem Fall innerhalb der Flächen für Carports einzuordnen. Die Nutzung des Zufahrtsbereich zum Hinterlieger ist dafür nicht erforderlich und

als stellt lediglich ein zusätzliches Flächenangebot für die Einordnung von Stellplätzen dar, z.B. wenn keine Grundstücksteilung erfolgt und die Fläche damit nicht als Zufahrt benötigt wird.

Die Zufahrtsbreite für das Hinterliegergrundstück ist mit 3,00 m ausreichend bemessen.

Die Einordnung der Stellplätze auf der Fläche für Carports (Vorderliegergrundstück) erfordert ggf. größere Zufahrtsbreiten (Doppelcarport). Die Festsetzung Nr. 9.7. wird diesbezüglich im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens präzisiert.

Punkt 4:

Mit der vorherrschenden Geländesituation kann bei einer 3geschossigen Bebauung (Türme) die Möglichkeit bestehen, dass ein geplantes Gebäude in Gebäudeklasse 3 oder 4 (siehe § 2 Abs. 3 ThürBO) einzustufen ist. Dies zieht andere Abstandsflächen nach sich als für die Gebäudeklassen 1 und 2 (unter Beachtung der oberirdischen Geschosse, siehe § 6 Abs. 5 ThürBO). Dies ist zu beachten (Parzellierungsvorschlag und angrenzende Festsetzungen). Grundsätzlich gilt für die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Regelungen nur das vorhandene (Abstandsflächen) oder geplante Gelände (Gebäudeklasse) am Gebäude und nicht die Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes. Durch Festsetzung einer Baulinie in den entsprechenden Baufeldern könnte dem Problem planungsrechtlich abgeholfen werden. Darüber hinaus gibt es unterschiedliche Bezeichnungen. Im Bebauungsplan steht: "...natürliches Gelände gemäß Planzeichnung ...", in der Begründung nur: "...natürliches Gelände" (Seite 20 oben). Gemeint ist doch das vorhandene natürliche Gelände auf dem Baugrundstück, am Gebäude?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Gemeint ist das vorhandene natürliche Gelände als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen. Widersprüchliche Aussagen werden vor Satzungsbeschluss redaktionell korrigiert.

Aufgrund der festgesetzten Obergrenzen für die Höhe der Gebäude können in der Regel keine Gebäude der GKL 3 oder 4 entstehen. Sofern dies im Einzelfall vorkommt, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Berücksichtigung der Hinweise nicht grundsätzlich entgegen. Die Festsetzung von Baulinien unterbleibt hier ausdrücklich, da der Parzellierungsvorschlag nicht bindend ist, die Flächen in der Hand eines Eigentümers liegen und im Zuge der Entwicklung verschiedene Entwicklungsoptionen ermöglicht werden sollen, die einer Bindung durch die Einordnung von Baulinien entgegenstünden.

Punkt 5:

Im WA 9 ist ein Quermaß im Baufeld zu ergänzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Quermaß wird vor Satzungsbeschluss ergänzt.

Punkt 6:

Der generelle Bezug auf Höhenpunkte, welche zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt ist, ist in der Anwendung schwierig. Bei derartig hängigem Gelände empfehlen wir nochmals andere, besser um-

setzbare Höhenbezugspunkte, wie sie beispielsweise in den Marbacher Baugebieten, im Bereich Hangkante Ringelberg oder auch im Baugebiet Birke in Windischholzhausen festgesetzt worden sind. Wir bitten um Darstellung von Geländeschnitten (analog B-Plan Hangkante Ringelberg) auf dem B-Plan.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Lesbarkeit der Höhenpunkte und -linien wird verbessert.

Geländeschnitte sind im vorliegenden Fall nicht geeignet hinreichend bestimmt die Höhe des natürlichen Geländes darzustellen. Aufgrund der mehrseitigen diskontinuierlichen Neigung des Geländes und Größe des Areals sind hinreichend bestimmte Höhenmaße aus Schnittdarstellungen nicht zu entnehmen. Die Höhenpunkte und Höhenlinien in Meterabständen sind eine hinreichend bestimmte Grundlage.

Punkt 7:

In der Festsetzung 7.1 ist die Fläche B 5 nicht erwähnt. Wo ist Fläche B 4?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung 7.1 wird entsprechend ergänzt. Die Flächenbezeichnung B4 fehlt und wird vor Satzungsbeschluss ergänzt. Gemeint ist die Fläche für den Notwassergraben.

Punkt 8:

*Festsetzung 9.2: Im vorherigen Wortlaut hieß es: "...sind mit Ausnahme **des** WA 3.1 unzulässig", in dieser Fassung des Entwurfes steht "... mit Ausnahme **im** WA 3.1 unzulässig. Welche Ausnahme sollte dann hier beantragt werden?*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Wortlaut heißt: "Oberirdische Stellplätze sind mit Ausnahme im WA 3.1 unzulässig". Eine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB ist hier nicht gemeint. Der Wortlaut sollte besser lauten: "Oberirdische Stellplätze sind im WA 3.2. – WA 3.6 unzulässig. Der Wortlaut wird vor Satzungsbeschluss korrigiert.

Punkt 9:

Festsetzung 9.7, 2. Absatz: Demnach sind Zufahrten für Grundstücke am Brühler Herrenberg nicht betroffen?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Bezug der Festsetzung richtet sich nicht auf die Straßen Brühler Herrenberg, so dass hier keine Präzisierung der Festsetzung erforderlich ist.

Punkt 10:

Festsetzung 11.6: im Plan ist nur die Eintragung E 2 vorhanden, keine Unterteilung in E 2.1 und E 2.2

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Unterteilung der Bezeichnung E 2 in E 2.1 und E 2.2. ist nicht zwingend erforderlich, da sich die festgesetzten Maßnahmen in den beiden Flächen nicht unterscheiden. Verständnishaft wird die Unterteilung jedoch vor Satzungsbeschluss ergänzt.

Punkt 11:

Das Leitungsrecht im Notwassergraben ist nicht zeichnerisch festgesetzt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Eine zeichnerische Festsetzung erfolgt im Interesse der Planlesbarkeit nicht. Die textliche Festsetzung sichert die Fläche für ein Leitungsrecht hinreichend.

Punkt 12:

Festsetzungen 15.4 und 15.5: Die Anforderungen der KfW-Bank sind u.E. nicht anwendbar und als Inhalt einer Festsetzung fraglich. Wir empfehlen einen Bezug zur aktuellen EnEV.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht u.a. darin, über die Anforderungen der EnEV hinausgehende Wärmestandards der Gebäude festzuschreiben. Deshalb ist der Bezug zur EnEV nicht zielführend. Es liegt derzeit keine Rechtsprechung vor, die die Festsetzung des Gebäudestandards KfWEff55 nach Maßgabe der KfW-Bank ausschließt. Auch ist dieser Begriff rechtseindeutig bestimmt und damit einer Kontrolle im Vollzug der Satzung zugänglich.

Der Dynamik von Verordnungen zu verpflichtenden Wärmestandards und energetischen Nachweisführungen stehen die getroffenen Festsetzungen nicht entgegen, da diese eine Mindestanforderung definieren. Sollten sich die Anforderungen der EnEV etc. erhöhen wären diese bindend und auch im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zulässig und realisierbar.

Punkt 13:

Die Festsetzung 16.3 (Tabelle) beinhalten nicht das WA 9, ist das so beabsichtigt? In der Planzeichnung sind in diesem WA 9 auch keine Angaben zu LBP an den nördlichen Grenzen der Baufelder vorhanden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche wird für das WA 9 ergänzt.

Punkt 14:

Die Festsetzungen 19.12 zur farbigen Ausführung von Bauteilen der Carports sowie die Festsetzungen 21.1 und 21.3 sind um RAL-Farbnummern oder NCS-Angaben zu ergänzen. Einen entsprechenden Vorschlag werden wir Ihnen gesondert zuarbeiten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine solch stringente Festsetzung ist nicht notwendig und wird nicht beabsichtigt. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen werden vor Satzungsbeschluss bzw. der Erteilung einer Planreifegenehmigung werden entsprechende städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauträgern bzw. Entwicklungsträgern zur architektonischen Qualitätssicherung und Sicherung der energetischen Ziele abgeschlossen.

Punkt 15:

Festsetzung 20.4: Im Zusammenhang mit der Festsetzung 21.1 (Einfriedungen im WA 1 und WA 2 sind unzulässig) ist zu bemerken, dass derartige Stützmauern, die Flächen mit einer Absturzhöhe über 1,00 m begrenzen, einer Absturzsicherung von 0,90 m bedürfen (§ 38 Abs. 4 Nr. 1 ThürBO). Diese würde dann an der südlichen Begrenzung der Flächen A 4.1 bis A 4.6 wie eine Einfriedung wirken.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Zulässigkeit partieller Stützmauern mit Absturzsicherung entlang der südlichen Begrenzung der Flächen A4.1 – A 4.6 ist in der Festsetzung Nr. 21.1 geregelt.

Punkt 16:

Die Gestaltungsfestsetzungen sind hinsichtlich der Zuordnung zu überprüfen. Manchmal sind Regelungen auf spezielle Baugebiete begrenzt, dann wieder nicht und gelten allgemein im gesamten Geltungsbereich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Zuordnung der Gestaltungsfestsetzungen wurde überprüft und ist rechtseindeutig. Zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit erfolgt vor Satzungsbeschluss eine bessere Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten.

Punkt 17:

Es scheint, dass Regelungen für das nachträglich in den Bebauungsplan aufgenommene WA 9 teilweise nicht getroffen oder darauf verzichtet wurde. Ist dies gewünscht?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis ist unpräzise und dadurch nicht nachvollziehbar.

Abteilung Denkmalpflege/Denkmalerschutz

Punkt 18:

Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis unmittelbar gegenständlich folgendes archäologisches Relevanzgebiet betroffen:

ur- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabbefunde im Umfeld des Hauptfriedhofs

Die archäologische Relevanz wurde inzwischen durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB- Verfahren genauer benannt. Deshalb bitten wir um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus´ unter "Hinweise" an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise wurden an geeigneter Stelle in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	18.02.2016	

- 1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Löschwassergrundschutz ist gegenwärtig gewährleistet.*
- 2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150m. Innerhalb des Bauplangebietes sind derzeit keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Sie sind im derzeit unbebauten Teil mind. DN 100 und im Bereich der jetzigen Kleingartenanlage mind. DN 80 auszuführen und so zu errichten, dass der max. Laufweg zwischen Objektzugang und Hydrant 75m beträgt.*
- 3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
- 4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Erschließungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren sind die konkreten brandschutzrechtlichen Maßnahmen und Vorkehrungen festzulegen und zu beauftragen.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	26.02.2016	

Die untere Abfallbehörde, die untere Wasserbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen) und die untere Naturschutzbehörde (mit Hinweisen) erheben unter Berücksichtigung der geltend gemachten fachlichen Vorgaben keine weitergehenden Einwendungen zum Entwurf.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1:

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz besonders bzw. streng geschützter Arten im Zuge der Projektumsetzung bauzeitliche Schutzmaßnahmen (§44 BNatSchG) zu erwarten sind. Dies betrifft insbesondere Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Vogelarten. Die Auflagen werden durch die uNB für das jeweilige Projekt formuliert. Insbesondere ist mit bauzeitlichen Einschränkungen beim Rückbau der Gartenanlage und der Gehölzrodung sowie der Schaffung vorgezogener Ersatzquartiere zu rechnen.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Entsprechende Regelungen sind im Erschließungsvertrag bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 2:

Nachfolgender Text ist als Festsetzung bzw. als Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:

Für das geplante biogasbetriebene BHKW ist die Einhaltung der TA Lärm und der TA Luft im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Des Weiteren ist für das BHKW bereits innerhalb der Erschließungsplanung eine Standortprüfung zu veranlassen.

Für die Tiefgaragenzufahrten und die Schank- und Speisewirtschaft ist die Einhaltung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Begründung:

Die Einordnung des BHKWs in das Wohngebiet wird mit erheblichen baulichen und technischen Aufwendungen verbunden sein. Dies ist durch die Geräuscentstehungen (u. a. tieffrequenter Schall sowie Körperschall) und aus lufthygienischen Gesichtspunkten (u. a. Formaldehyd; in Anlehnung an die TA Luft ist der Grenzwert von 20 mg/m³ findend) erwarten. Da die B-Plan-Erschließung vom Standort des

BHKWs abhängig ist, ist bereits innerhalb der Erschließungsplanung eine Standortprüfung zu veranlassen.

Hinweis: Ab einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt ist das BHKW eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Bundesimmissionsschutzgesetz (Anhang 4, BImSchG Nr. 1.2.2.2.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die TA Lärm ist als Vollzugsverordnung bindend. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Standortprüfung und – wahl erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung.

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

Punkt 3:

Festsetzung Nr. 16.2.

Die Änderung in der Festsetzung Nr. 16.2 von "Produktionsvorgängen" in "gewerbliche Einrichtungen" ist entsprechend in die Begründung aufzunehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird im vor Satzungsbeschluss entsprechend angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	21.01.2016	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	16.11.2015	

Punkt 1:

Aus der Sicht des Tiefbau- und Verkehrsamtes sind die Querschnitte der Planstraßen A - F und H zu schmal und entsprechen nicht den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06. Die Verkehrsflächenbreite soll nach dieser Richtlinie 6,00 m betragen, d.h. 5,00 m Fahrbahn zuzüglich eines Sicherheitsstreifen von 0,50 m auf jeder Seite. In diesen Sicherheitsstreifen liegen die Straßenborde und auch andere Anlagen (z.B. Straßenbeleuchtung und Verkehrsschilder). Bei den für das vorliegende Gebiet gewählten Straßenbreiten ist zwar die Begegnung zweier Pkw's (Pkw's sind in den letzten Jahren auch breiter geworden) möglich, eine Begegnung von Pkw und Lkw (Lieferverkehr, Müll) ist aber nicht mehr möglich. Auch die Einordnung der Straßenbeleuchtung in den Sicherheitsstreifen ist bei diesen Straßenbreiten nicht möglich, d.h. die Lampen müssten im privaten Raum stehen und belasten damit diese Grundstücke. Wir geben an dieser Stelle auch zu bedenken, dass an den Planstraßen teilweise Carports anliegen und die Zufahrtsbreiten zu den Grundstücken maximal 3,00 m betragen dürfen. Bei einer Fahrbahnbreite von maximal 4,50 m ist die Zufahrt sehr schwierig. Deshalb fordern wir die Verbreiterung der genannten Planstraßen (Verkehrsflächenbreite) auf 6,00 m. Der Plan ist an dieser Stelle entsprechend zu korrigieren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung der Breiten der Straßenverkehrsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion auf der Grundlage eines Verkehrskonzeptes vom Büro R&T Dortmund. Ziel war dabei aus Nachhaltigkeitsgründen die Minimierung der befestigten Flächen sowie der Erschließungskosten. Die Festsetzung der Straßenbreiten erfolgt nach Standardregeln gemäß RAST06

Die Planstraßen A-F haben eine untergeordnete Erschließungsfunktion als Wohnweg für nur wenige Grundstücke und geringe Längen von maximal 50 – 100m. In Anbetracht dessen wird gemäß Verkehrskonzept die Sicherung des Begegnungsfalles PKW/ PKW mit folgender Begründung als ausreichend erachtet:

1. Das kammartige Straßennetz ermöglicht im Fall eines stehenden Fahrzeugs das Ausweichen auf andere Wohnwege
2. Die kurzen Straßenlängen ermöglichen ein gegenseitiges Warten an den Kreuzungspunkten bei Befahrung der Wohnstraßen durch größere Fahrzeuge (Lieferfahrzeuge, Müllfahrzeuge, etc.)
3. Im Vollzug der Satzung wäre bei Konflikten ein Einbahnstraßensystem innerhalb der schmalen Wohnwege möglich

Bezüglich der Planstraße H stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Straßenbreite von 5,50m (Begegnungsfall LKW/PKW) nicht entgegen.

Die Einordnung der Straßenbeleuchtung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist nicht möglich und gemäß § 126 BauGB auch nicht zwingend erforderlich. Die Straßenbeleuchtung gehört nicht zur Verkehrsanlage und kann deshalb auch außerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingeordnet werden. Inwieweit der dafür erforderliche Streifen von 0,25m auf den Privatgrundstücken eingeordnet wird oder der Stadt zugeordnet ist im Vollzug der Satzung festzulegen. Beides ist rechtlich möglich.

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Richtlinienkonformen Erschließung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2:

Über die Planstraßen J und K im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage) angefahren, die Straßen werden mit den Tiefgaragen unterbaut. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Straßen als Verkehrsflächen gekennzeichnet. Wir fordern an dieser Stelle die Festsetzung der Straße, analog zu den Festsetzungen für die Wendeanlagen an diesen Straßen, als private Anlage mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Unterbauung der Planstraßen J und K durch Tiefgaragen ist planungsrechtlich nicht zulässig (siehe festgesetzte Fläche für Tiefgaragen). Damit ist die Erforderlichkeit von Privatstraßen nicht begründbar und nicht sinnvoll. Die Planstraßen J und K dienen der Erschließung von ca. 200 WE in unterschiedlichen Gebäudekomplexen. Eine private Widmung der Straßen erfordert eine weitest gehende Sicherheit der späteren Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen, um Konflikte im Rahmen der Straßen- und Leitungsunterhaltung zu vermeiden. Erschließungs- oder Bauträger gibt es derzeit noch nicht, so dass vertiefende Abstimmungen zur Erschließungsplanung derzeit noch nicht getroffen werden können. Die Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes sieht eine öffentliche Erschließung vor. Die Frage in wie weit eine Widmung einzelner festgesetzter Verkehrsflächen erfolgen kann, bleibt dem weiteren Verfahren bzw. dem Vollzug der Satzung vorbehalten.

Punkt 3

Bei der Durchsicht der Unterlagen ist uns aufgefallen, dass im gesamten Plangebiet bisher noch keine Standorte für Versorgungsanlagen (z.B. Trafo) und Wertstoffcontainer ausgewiesen worden sind. Das ist noch zu ergänzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Regelungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Trafo- und Wertstoffcontainerstandorte im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Es besteht kein planungsrechtliches Erfordernis, diese Standorte im Bebauungsplan festzusetzen. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im Rahmen der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere der Planstraßen L und G sowie des Brühler Herrenbergs, die Einord-

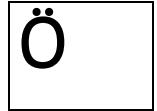
nung von Wertstoffcontainerstandplätzen sowie von Trafostationen. Damit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Berücksichtigung der Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung und im Vollzug der Satzung nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen die Standorte frühzeitig festzulegen, um mögliche Konflikte zu bewältigen und eine klare Dispositionsgrundlage für die späteren Grundstückserwerber zu schaffen. In Anbetracht, dass die Grundstücksvermarktung voraussichtlich durch die LEG Thüringen erfolgt, können die späteren Grundstückserwerber im Rahmen der jeweiligen Kaufverträge über die Lage der Abfallbehälterstandorte in Kenntnis gesetzt werden.

Der Teilbereich Süd ist von o.g. Hinweisen nicht betroffen.

Sollten sich dabei Änderungserfordernisse für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben werden diese im weiteren Planverfahren vor Satzungsbeschluss berücksichtigt.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	23.02.2016	

Punkt 1:

Das in der Begründung 1.6 aufgestellte Planungsziel: „Schaffung einer verkehrsarmen und kostengünstigen Erschließungsstruktur“ wurde nicht erfüllt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen getroffen, die den Stellplatzbesatz der Grundstücke auf 1 Stellplatz/ WE (WA1 und WA2) bzw. 2 Stellplätze/ WE einschränken und damit das Verkehrsaufkommen minimieren. Hinzu kommt, dass die Erschließung des Geschosswohnungsbaus im WA1 und WA 2 mit ca. 200 WE von Norden direkt über den neuen Knotenpunkt an der Binderslebener Landstraße erfolgt und damit der Ziel- und Quellverkehr dieser dichten Bebauung nicht das gesamte Wohngebiet belastet.

Das Verkehrskonzept beruht auf kurzen verkehrsberuhigten Wohnwegen, die eine schnelle Verteilung des Verkehrs zu den Quell- und Zielorten des Gebietes ermöglichen. Das Verkehrskonzept weist keine breiten überdimensionierten Verkehrswege auf, sondern orientiert sich an den Mindestquerschnitten der RAST06.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Auswirkungen einer weiteren Optimierung/Minimierung der Erschließungsstruktur geprüft, mit dem Ergebnis, dass sich dadurch keine substantielle Reduzierung der Verkehrsflächen sowie der Kosten insgesamt ergeben. Das Verkehrskonzept stellt sich damit unter Maßgabe der Berücksichtigung des Wettbewerbsentwurfs sowie der angestrebten Wohnformen und Marktsegmente als verkehrs- und kostenseitig optimiert dar.

Eine verkehrsarme Siedlung im Sinne einer "autofreien Siedlung" ist nicht Zielstellung der Planung.

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen.

Eine zusätzliche Nutzungseinschränkung der Grundstücke durch Ausschluss von Stellplätzen oder weitere Bündelung der Stellplätze der Einfamilienhausgrundstücke in Parkgaragen o.ä. birgt die Gefahr, dass das Projekt "Marienhöhe" durch eine "Überfrachtung" mit Anforderungen auf einer Vielzahl ökologischer Betätigungsfelder seine Marktfähigkeit verliert und sich dies am Ende eher kontraproduktiv auf die erfolgreiche Standortentwicklung und -profilierung und damit auf die Umsetzung der energetischen Zielstellungen auswirken kann.

Punkt 2:

F 1.1.2: Bezug für die Beschränkung 200 m² in WA 1+2 fehlt und ist widersprüchlich zu „Dementsprechend wurde die Größe für Läden auf 2300 m² VF begrenzt“.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf 200m² VF soll die Nahversorgung des unmittelbaren Einzugs- und Nahbereich gesichert und negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Der Bezug in der Begründung auf 2300m² VF ist ein Fehler und wird entsprechend der Festsetzung Nr. 1.1.2 korrigiert.

Punkt 3:

Ausschluss der Wohnnutzung im WA 8 widerspricht dem Gebietstyp nach BauNVO

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das WA 8 ist ein flächenmäßig untergeordneter Bestandteil des gesamten neuen Wohngebietes "Marienhöhe". Im WA 8 wurde innerhalb der im gesamten Plangebiet festgesetzten Gebietskategorie "WA" ein besonderer Nutzungszweck festgesetzt, um den Standort explizit für den festgesetzten spezifischen Nutzungszweck vorzuhalten und zu sichern. Diese Festsetzungsmöglichkeit ist durch den § 9 BauGB planungsrechtlich legitimiert. Die festgesetzten spezifischen Nutzungen entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 4 BauNVO, so dass Widersprüche zum festgesetzten Gebietstyp "WA" dabei nicht bestehen.

Punkt 4:

F 5.2: ist die „nicht überbaute“ Grundstücksfläche gemeint?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung 5.2 wird vor Satzungsbeschluss redaktionell geändert.

Punkt 5:

B 6.2: „Im WA 3.1 bis 3.6 soll alternativ zur Reihenhausbauung auch die Realisierung von Geschosswohnungsbau möglich sein. Dazu ist die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen erforderlich.“ Diese ist in der Planzeichnung als Unterbauung darzustellen und die textliche Festsetzung ist zu ergänzen. Die Bestimmungen der ThürGarVO zu Fahrgassenbreiten und Stellplatztiefen sind zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Mit den Festsetzungen Nr. 4.2 (Überschreitung der GRZ bis 0,7 durch Tiefgaragen) sowie Nr. 6.5 (Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen) ist rechtseindeutig die Unterbaumöglichkeit der Grundstücke im WA 3.1 bis WA 3.6. durch Tiefgaragen geregelt. Einer zusätzlichen zeichnerischen Festsetzung bedarf es dafür nicht.

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

Punkt 6:

F 6.4: Die Beschränkung auf die Zulässigkeit von 1 Balkon/Terrasse je WE ist eine unbillige Härte. Insbesondere bei größeren Wohnungen sind mehrere Freisitze ein zeitgemäßer Qualitätsanspruch.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Wohnqualität wird durch Freisitze erhöht. Um dies zu gewährleisten sind Überschreitungen der baukörperähnlichen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien) durch einen Balkon bzw. Terrasse pro WE zulässig (1 Freisitz). Ein zweiter Freisitz kann durch die Einordnung von Loggien ausgebildet werden. Diese sind im Bereich der Baugrenzen allgemein zulässig und im Falle der Unterschreitung von Baulinien durch die Festsetzungen Nr. 6.8 und 6.9. planungsrechtlich ermöglicht. Damit schließen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen zweiten Freisitz nicht aus.

Die Anordnung mehrerer Balkone pro Wohnung soll insbesondere bei den Geschosswohnungsbauten im WA 1 und WA 2 aus nachbarschützenden (gegenseitige Einsicht und Lärm) sowie gestalterischen Gründen (schlichte und harmonische Fassadengestaltung) nicht ermöglicht werden.

Punkt 7:

F 6.5: Worauf bezieht sich die Beschränkung „Gebäude“ beim zulässigen Geschosswohnungsbau?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Beim zulässigen Geschosswohnungsbau bezieht sich die Beschränkung nicht auf Gebäude, sondern auf Wohneinheiten. Die Festsetzung wird diesbezüglich vor Satzungsbeschluss präzisiert.

Punkt 8:

Die Nummerierung der Maßnahmeflächen B und E sind zu überprüfen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Nummerierung der Maßnahmeflächen B und E wird vor Satzungsbeschluss angepasst.

Punkt 9:

Die verkehrstechnische Erschließung einer Einzelhausbebauung des WA 9 ist zu überprüfen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das WA 9 ist grundsätzlich über die Planstraße F erschlossen. Eine weitere private Erschließung von einzelnen Baugrundstücken bei einer kleinteiligeren Parzellierung des WA 9 ist nicht ausgeschlossen.

Punkt 10:

F 17.9, 17.15 ff - Die in den Verkehrsflächen festgesetzten Laubbäume sind hinsichtlich der Pflanzqualität (Stammumfang) zu reduzieren. Bäume in der Pflanzqualität StU 16/18 haben in der Regel gesicherte Anwachs- und Entwicklungschancen. Nach Ablauf der Gewährleistung treten vermehrte Ausfälle und Erkrankungen an Großbäumen auf.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die festgesetzte Pflanzqualität StU 20/25 soll eine von Beginn an gestalterisch wirksame Begrünung, insbesondere im öffentlichen Straßenraum gesichert werden. Einer Reduzierung dieser Pflanzqualität wird deshalb nicht gefolgt.

Punkt 11:

Die Grundrissgestaltung in den BF 1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 5; 6.1; 6.2; 8.1 und 8.2 ist eingeschränkt, da das Anleiten der Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht möglich ist bzw. für die Bauherren enorme Mehrkosten zur Sicherung des 2. Rettungswegs entstehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Gebäude im WA 1 und WA 2 ist über die öffentlichen Straßen (Planstraßen K und J) gesichert. Das Brandschutzkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den jeweiligen Bauherrn/ Antragsteller nachzuweisen und hängt wesentlich von den jeweiligen Vorhaben (Grundrisse, Freiflächen, Wohnungsarten etc.) ab. Derzeit sind weder Vorhaben noch Bauherren bekannt, so dass Aussagen über tatsächliche Mehrkosten nicht benannt werden können. Grundsätzlich obliegt die Sicherung des Brandschutzes dem privaten Bauherrn. Die dafür notwendigen (Mehr-)Kosten sind im Rahmen des Gesamtprojektes zu berücksichtigen. Die Sicherung des privaten Brandschutzes durch öffentliche Mittel, wie u.a. die Errichtung oder Verbreiterung von Straßen, die ausschließlich dem privaten Brandschutz dienen, um die (Mehr)Kosten privater Bauherren zu decken, sind im Rahmen einer sachgerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht vertretbar.

Hinzu kommt, dass mit baulichen Vorkehrungen am bzw. im Gebäude zusätzliche, z.T erhebliche Flächenversiegelungen vermieden werden können. Die Minderung von Flächenversiegelungen und Eingriffen in Grund und Boden ist ein Grundsatz der Bauleitplanung und Zielstellung des Bebauungsplanes BRV606.

Punkt 12:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO (Trafostationen, BHKW)

Bereits in der Stellungnahme zum Entwurf vom 18.11.2015 hatten wir angeregt, mögliche Standorte für die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Bebauungsplan auszuweisen. Wir möchten diese Forderung nochmals bekräftigen.

Unstrittig ist, dass die Nebenanlagen, hier insbesondere die Trafostationen und das BHKW, gem. § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, auch wenn keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind. Die jedoch jetzt schon absehbare Größe der Anlagen lassen Betroffenheiten u.a. hinsichtlich ihrer städtebaulichen Einordnung sowie der künftig umgebenden Bewohner des Gebietes erwarten (Elektrosmog, Immissionen). Diesem Umstand Rechnung tragend ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Nebenanlagen § 15 Abs.1 BauNVO heranzuziehen, der Ausdruck des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist und in bestimmter Weise auch nachbarschützenden Charakter hat. (im Kommentar zum BauGB, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger; Bd.IV, Kommentar zur BauNVO; § 14 Abs.2 BauNVO; Rd-Nr. 1)

Die LEG Thüringen hat als Entwicklungs- und Erschließungsträger eine Vielzahl von Erfahrungen, aus denen sich das Erfordernis zur Festsetzung der Flächen für die der Versorgung dienenden Nebenanlagen des Baugebiets begründen lässt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Regelungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Standorte im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Es besteht kein planungsrechtliches Erfordernis, diese Standorte im Bebauungsplan festzusetzen. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die Einordnung eines BHKW auf den Baugrundstücken sowie die Einordnung von Trafostationen. Damit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Berücksichtigung der Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung und im Vollzug der Satzung nicht entgegenstehen. Der Standort eines BHKW ist abhängig von der Planung des Gesamterschließungsnetzes. Die Erschließungsplanung liegt gegenwärtig noch nicht vor.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen die Standorte frühzeitig festzulegen, um mögliche Konflikte zu bewältigen und eine klare Dispositionsgrundlage für die späteren Grundstückserwerber zu schaffen. In Anbetracht, dass die Grundstücksvermarktung voraussichtlich durch die LEG Thüringen selbst erfolgt, können die späteren Grundstückserwerber im Rahmen der jeweiligen Kaufverträge über die Lage der jeweiligen Standorte in Kenntnis gesetzt werden.

Sollten sich dabei Änderungserfordernisse für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben werden diese im weiteren Planverfahren vor Satzungsbeschluss berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	17.02.2016	

Punkt I. 1:

Wir sind Pächter der Flurstücke 187/7, Flur 2 sowie der Flurstücke 666/115, 121/1, 668/132, Flur 3, Gemarkung Ermstedt. Diese sollen Gegenstand der Maßnahmen M2, M3 und M4 werden.

Wir wenden uns gegen diese Maßnahmen insgesamt.

Der Westbereich von Erfurt ist als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Wir können nicht verstehen, was es mit Landwirtschaft zu tun hat, wenn die Stadt Erfurt nach und nach sämtlich von der Gemeinde Ermstedt erhaltenen Flächen zu Ausgleichsflächen macht und diese der Landwirtschaft entzieht. Immer mehr wird hier deutlich, daß die Stadtverwaltung die Landwirtschaft nur als Platzhalter für die Schaffung von Bebauung und Versiegelung sowie für Ausgleichsflächen ansieht. Auf die Gegenleistungen aus dem Eingemeindungsvertrag wartet Ermstedt bis heute aber vergebens.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die voranschreitende städtebauliche Entwicklung der Stadt Erfurt macht die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um durch Bauvorhaben verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Bei der Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird insbesondere auf Flächen zurückgegriffen, die in einem besonderen naturräumlichen Zusammenhang stehen und somit geeignet sind, sowohl das Landschaftsbild zu stärken, Lebensraumangebote für heimische Arten zu verbessern als auch die abiotischen Funktionen des Naturhaushaltes zu optimieren. Einen besonderen Schwerpunkt stellen dabei gewässerbegleitende Maßnahmen dar, welche die gewässerökologische Situation verbessern und somit einen Beitrag zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie leisten. Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt (1997) und dem Flächennutzungsplan (Erläuterungstext, Seite 224) ist der ökologische Zustand der Gewässerauen, u.a. von Nesse und Mollbach, durch Extensivierungsmaßnahmen zu verbessern. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen werden die Maßnahmen unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse vorrangig als lineare Strukturen umgesetzt, so dass darüber hinaus ausreichend Flächen für die Landwirtschaft gesichert sind.

Punkt I.2.

Es ist aber auch so, daß wir die Diskussion in der Stadt Erfurt über die Behandlung der Gewässerränder schon länger verfolgen. Um eine Zuverlässige Planung in unserem Betrieb zu gewährleisten reagierten wir schon im Sommer 2014 mit der Vorbereitung von Pufferstreifen. Dies wurde uns dadurch erleichtert, daß neue KULAP-Programm aufgelegt wurden. Also bereiteten wir in Zusammenarbeit mit der UNA Erfurt, Herrn Dr. Bößneck, die Pufferstreifen entlang des Mollbach sowie der Nesse vor. Diese wurden dann im Herbst 2015 mit dem Programm V 423 realisiert. Es handelt sich dabei um eine Selbstbegrü-

nung mit einer Pflegemaßnahme im Herbst und einer Bodenbearbeitung im Frühjahr. Die Pufferstreifen erhalten keinerlei Dünger und keinerlei Pflanzenschutzmittel.

Mit der nun bestehenden Planung der Maßnahmen M2 und M3 würden uns die aktuellen Pufferstreifen verloren gehen, da diese nach Maßnahmebeschreibung lediglich entlang der Gewässer möglich sind. Darüber hinaus sind diese Flächen längerfristig als ökologische Vorrangflächen eingeplant, die dann ebenso wegfallen würde. Nur nebenbei sei erwähnt, daß wir die Pufferstreifen mit der Maßnahme V 423 auch auf nichtstädtischen Flächen einrichteten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit der aktuellen KULAP-Verpflichtung wird auf den geplanten Maßnahmenflächen M2 und M3 bereits heute durch den Bewirtschafter ein wertvoller Beitrag zur ökologischen Verbesserung der gewässernahen Bereiche von Nesse und Mollbach geleistet. Es ist beabsichtigt, die gewässerbegleitenden Ausgleichsmaßnahmen nach Ablauf der KULAP-Förderung ab dem Jahr 2020 zu realisieren. Konflikte mit den aktuellen KULAP-Maßnahmen werden nicht gesehen.

Punkt I.3

Bezüglich der Maßnahme M4 (südlich der Nesse) muß festgestellt werden, daß der 10 m breite Streifen teilweise in voller Breite entlang der Nesse bereits besteht. Der Sinn dieser Maßnahme M4 ist damit nicht erreichbar.

Darüber hinaus haben wir selbst aus eigenem Antrieb in diesem Bereich (allerdings nördlich der Nesse auf nichtstädtischem Ackerland) bereits einen Pufferstreifen, wie oben beschrieben, eingerichtet. Auch dieser dient unserem Betrieb als ökologische Vorrangfläche.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Bei der Flächenermittlung der Maßnahme M4 wurde der bereits begrünte Flächenanteil berücksichtigt. Es ergeben sich keine Korrekturen in der Bilanz.

Punkt I.4

Eine extensive Nutzung von Grünland in den vorgesehenen Bereichen M2 - M4 ist aber auch fachlich hinterfragt keine Vorzugsvariante. Die Uferbereiche der Nesse sowie des Mollbachs sind vorwiegend mit Pappel, Esche und Weide bewachsen. Dabei fällt von der Pappel und der Esche unheimlich viel Totholz herab - und das jedes Jahr, das ganze Jahr lang. Die Esche überwuchert zudem förmlich die Fläche und sorgt mit ihrem dichten Bewuchs für reichlich Abschattung. Darüber hinaus sind die Randbereiche entlang der Gewässer selbst im Sommer von Feuchte durchdrungen.

Das sind genau betrachtet, keine schlechten Bedingungen für Gras. Aber eine extensive Nutzung bedeutet oft zweimal jährlich eine Schnittnutzung mit Abtransport des Schnittgutes. Dafür bieten die Flächen denkbar ungünstige Voraussetzungen.

Zum einen verhindert das Totholz eine effektive Mäharbeit. Da es mehrfach jährlich anfällt, nützt hier auch kein absammeln der Äste im Frühjahr. Das Holz selbst verhindert eine saubere Mahd und beschädigt obendrein noch die Maschinen.

Die Gewinnung von Heu setzt Trocknung voraus. Das Gras läge bei der Maßnahme M3 nahezu komplett im Schatten der Bäume, Auch der Maßnahme M2 würde eine Abschattung durch weit ausladende Escheäste im Wege stehen, Das sind schlechte Bedingungen für die Gewinnung von Heu.

Oben schrieb ich bereits vom Wenden des Grases. Dies erfolgt mit einem Heuwender. Unser Wender hat z.B. eine Arbeitsbreite von 7,50 m. Wenn wir also auf einem 10 m breiten Streifen Gras wenden würden, würden entweder 2,5 m nicht gewendet oder 5 m doppelt umgedreht. Hier sieht der Laie, daß man sich das Wenden des Grases sparen kann. Hinzu kommt an dieser Stelle aber noch die nesterweise Bepflanzung. An dieser muß man mit den Maschinen erst einmal vorbei kommen. Hierzu ist dann das Einklappen des Wenders notwendig, was den Arbeitsaufwand steigert. Rentabel zu arbeiten ist hier nicht möglich.

Wenn, also eine extensive Nutzung erfolgen soll, käme man hier fachlich um Mahd und Abtransport des Mähgutes mittels Sammelwagen nicht herum. Das frische Mähgut ist dann aber nicht anders zu verwerten als durch Entsorgung auf einem Mist- oder Komposthaufen. Dies kann nicht Sinn einer Ausgleichsmaßnahme sein.

Die fachlich einzige Pflegemaßnahme auf den geplanten Flächen wäre das Mulchen - extensiv ist dies aber durch die Rückdüngung mit Mulchgut keinesfalls.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Primäres Ziel der Ausgleichsflächen ist die ökologische Optimierung der Gewässerrandbereiche von Nesse und Mollbach. Zur Optimierung der Bewirtschaftung der Grünlandnutzung M2, M3 und M4 ist es möglich den Grünlandstreifen auf 7,50m (entsprechend der Arbeitsgeräte) zu reduzieren und uferbegleitend eine 2,50m breite Uferstaudenflur vorzusehen. Da sich die Eingriff-Ausgleich-Bilanz dadurch eher verbessert, ist diese Änderung im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB möglich. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eingriffsverursacher vertraglich geregelt.

Punkt II 1.

Soweit unsere Einwände die Maßnahme nicht zu verhindern vermögen, wird rein vorsorglich um Berücksichtigung folgender Punkte geben:

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungen ist unbedingt der doppelte Grenzabstand nach § 46 Nr. 2 Thüringer NachbarrechtsG zum Rand der Maßnahme einzuhalten. Überall dort, wo die Pflanzabstände zur Grenze nicht doppelt eingehalten wurden, besteht ein derartiger Überhang von Ästen, dass eine vollständige Bewirtschaftung der Ackerfläche nur mit zunehmenden Beeinträchtigungen möglich ist, Diese Beeinträchtigungen zu tragen sind wir aber nicht verpflichtet und auch nicht bereit.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

Die erforderlichen Abgrenzungen der Pflanzflächen und die doppelten Grenzabstände werden angemessen bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung nicht entgegen.

Punkt II.2

Soweit Anpflanzungen erfolgen, sind diese so anzulegen, dass ein Vorbeifahren zur Bewirtschaftung möglich ist, ohne angrenzende Kulturen zu befahren.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

Die Ausführungsplanung und Herstellung der Flächen erfolgt grundsätzlich in Abstimmung mit dem Flächenbewirtschafter.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung nicht entgegen.

Punkt II.3

Die Bepflanzung ist darüber hinaus so anzulegen, dass zur Pflege das Betreten oder Befahren unserer Flächen nicht notwendig wird.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

Die Ausführungsplanung und Herstellung der Flächen erfolgt grundsätzlich in Abstimmung mit dem Flächenbewirtschafter.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung nicht entgegen.

Punkt II.4

Die Grenze der Maßnahme ist dauerhaft mit geeignetem Material kenntlich zu machen. Gern sind wir bereit, uns die Situation mit Ihnen in einem Vororttermin anzuschauen.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung:

Die erforderlichen Abgrenzungen der Pflanzflächen werden bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen berücksichtigt und mit dem Flächenbewirtschafter abgestimmt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	25.02.2016	

Punkt 1:

Hiermit lege ich Widerspruch ein.

Im Bereich Binderslebener Landstraße 72 wurde in Einigung mit der Stadt Erfurt eine Regelung getroffen die den Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze festlegt.

(Gemäß dem Schreiben der Rechtsanwälte Gerdes & Kollegen vom 18.03.2004 wurden in Absprache mit dem Garten- und Friedhofsamt folgende Regelungen getroffen:

- 1. Der Baum an der Ausstellungsfläche wird entfernt.*
- 2. Der Baum an der Ecke Brühler Herrenberg wird regelmäßig verschnitten, damit eine Verdeckung des Firmenschildes nicht gegeben ist.*
- 3. Die Bäume an der Längsseite des Gebäudes werden ebenfalls entsprechend gepflegt und verschnitten, damit Beschädigungen und Verschmutzungen des Gebäudes ausgeschlossen werden können.)*

Weiterhin möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass auch bei Neubepflanzungen der §44 Nr.1 NachbarG im Freistaat Thüringen anzuwenden ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Die vorhandene Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze ist Bestandteil einer öffentlichen Grünanlage, die als überörtlicher Grünzug entlang der Binderlebener Landstraße vom Binderslebener Knie bis zum Wohngebiet "Weinsteige" erhalten und gesichert werden soll. Die festgesetzten Neuanpflanzungen innerhalb der bestehenden Baumallee dienen der Vervollständigung der Baumallee und werden als Teile eines freiräumlich bedeutsamen Strukturelements im Sinne einer geschlossenen Baumreihe ohne Lücken als erforderlich angesehen. Die Baumpflanzungen dienen darüber hinaus dem Ausgleich für die mit dem Wohngebiet verbundenen Eingriffe in Grund und Boden.

Damit stehen die Einwendungen (Punkt 1) überörtlichen öffentlichen Belangen entgegen. Dem Punkt 1 wird deshalb nicht gefolgt. Ggf. können die negativen Auswirkungen der Linden auf die private Grundstücksnutzung durch eine andere Baumart reduziert werden.

Hinsichtlich der gemäß Anwaltsschreiben getroffen Vereinbarungen Nr. 2 und 3 wurden im Bebauungsplan BRV606 keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Vereinbarungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Gemäß dem Schreiben des Garten- und Friedhofsamtes vom 12.05.2004 wurde bestätigt, dass der Baumschnitt der verbleibenden Bäume im Rahmen der Unterhaltspflege durch das Garten- und Friedhofsamt durchgeführt wird.

Das Thüringer Nachbarschaftsgesetz ist öffentlichem Recht nachrangig. In § 2 Abs. 1 ist ausdrücklich festgeschrieben, dass dessen Bestimmungen nur zu Tragen kommen, wenn die beteiligten nichts anderes vereinbaren. Mit der Festsetzung der öffentlichen Baumallee an der Binderslebener Landstraße gilt damit die Bebauungsplansatzung als öffentlich-rechtliche Vorschrift.

Im Übrigen stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des Thüringer Nachbarschaftsgesetzes nicht entgegen, soweit in städtebaulichen Verträgen oder zivilrechtlichen Vereinbarungen nichts anderes geregelt wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2012 26.02.2016	

Stellungnahme vom 20.07.2012

Punkt 1:

Grundsätzlich ist es insbesondere aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen aus unserer Sicht nicht akzeptabel, die geplante Grünfläche zu beseitigen. Die Auswirkungen sind im Detail der Beschlusvorlage zur Begründung zur FNP-Änderung Nr.17, S.24, zu entnehmen. Die im gleichen Zusammenhang dort aufgeführten Ersatzmaßnahmen helfen uns als betroffene Anwohner einer ohnehin hoch belasteten Straße nicht weiter.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Stellungnahme vom 26.02.2016, Abwägungspunkt 1

Punkt 2:

In gleicherweise -und ebenfalls aus Punkt 8 abgeleitet - fordern wir die Einordnung einer Fläche für Kinder zwischen 12 und 17 Jahren, z.B. einen Bolzplatz/Basketballplatz mit TT-Anlage, vergleichbar der Anlage an der Tettaustraße. Es ist absehbar, dass die avisierten Kinder das Alter von 12 Jahren überschreiten und dann nicht plötzlich wegziehen werden. Im betrachteten Umkreis und darüber hinaus sind keine Anlagen für Kinder dieses Alters vorhanden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Siehe Stellungnahme vom 26.02.2016, Abwägungspunkt 3

Punkt 3:

„Die Stellplätze der Bewohner sind in geeigneter Weise auf den Baugrundstücken unterzubringen. In Bereichen der kompakten geschlossenen Baustrukturen sind Gemeinschaftsanlagen in geringer fußläufiger Entfernung sowie in einer flächensparenden und störungsfreien räumlichen Einordnung einzuplanen.

Bei der Erschließungsstruktur für das südliche Teilgebiet ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung der Kleingärten gesichert ist. Stellplätze für Kleingärtner sind langfristig generell in den Anlagen zu schaffen,“ ("Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe", Planungsziele - Begründung, S.10)

Durch welche Maßnahmen werden Bauträger und Bauherren dazu gezwungen das einzuhalten? Schon jetzt drängen parkende Fahrzeuge von Einpendlern in die vorhandenen Siedlungen. Mit der Errichtung der Umweltzone, deren Grenze das Binderslebener Knie sein wird, wird sich dieser Druck noch deutlich erhöhen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Maßnahmen wurden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan BRV606 gesichert und sind damit rechtsverbindlich für Erschließungsträger, Grundstückseigentümer und Bauherren bei der Planung und Realisierung der jeweiligen Bauvorhaben.

Bezüglich des Besucherverkehrs werden öffentliche Stellplätze explizit in bestimmten Bereichen festgesetzt und hergestellt (Planstraße G, Brühler Herrenberg). Ein Parken in den engen Wohnstraßen ist nicht zulässig und nur schwer möglich. Damit ist beabsichtigt, ein ungeordnetes "wildes" Parken im Gebiet zu vermeiden bzw. zu erschweren und die öffentlichen Stellplatzmöglichkeiten zu bündeln..

Die Ahndung von widerrechtlichem Parken, evtl. durch Einpendler und Kleingärtner, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bedarf verkehrsorganisatorischer und Ordnungsmaßnahmen im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4:

Faßt man die verkehrstechnische Untersuchung und die Lärmprognose mit den Zielen zusammen, dann ergibt sich: Die ohnehin hohe Belastung der Binderslebener Landstraße wird um prognostizierte 550 Kfz/d (Klimagutachten S.7) aufgestockt. Da im Verlauf der Straße weitere Wohngebiete in der Planung sind (BRV 562 "Beim Bunten Mantel", BIN637 "Solarenergetische Wohnanlage Volkenroder Weg"), ist das nur für sich allein gestellt eine scheinbar relativ niedrige Zahl, zusammen mit den anderen Quellen aber täglich zusätzlich 4450 Kfz. Da zudem bei der favorisierten Variante 3a (Verkehrstechnische Untersuchung S.40) die Führung der Verkehrsströme über eine neue Kreuzung/Einmündung genau gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Binderslebener Landstraße liegt, wird diese nicht nur durch die einfache Anzahl, sondern auch die zusätzliche Belastung bei An/Abfahrvorgängen beeinträchtigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Hinsichtlich der verkehrlichen Verhältnisse und der Qualität des Verkehrsablaufes auf der Binderslebener Landstraße wurde unter Maßgabe der Größe sowie der verkehrlichen Anbindung des Baugebietes "Marienhöhe" (400 WE/ 1200 Fahrten/Tag) eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU), Stand 02.04.2012, durchgeführt. Dabei wurden sowohl die Verkehrsverflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet als auch das Entwicklungsgebiet "Bunter Mantel" berücksichtigt. Das Baugebiet "Volkenroder Weg" ist mit 8 Wohneinheiten vernachlässigbar.

Die VTU wurde nach einem anerkannten rechnergestützten Verfahren durchgeführt. Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen und zur Beurteilung der Qualität von Verkehrsabläufen kommen i.d.R. analytische Berechnungsverfahren zur Anwendung. Diese erreichen jedoch bei komplexen Systemen schnell die Grenzen ihrer zuverlässigen Aussagefähigkeit. Vor diesem Hintergrund kommt das Verfahren der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation für die Analyse und die Bewertung der

verkehrlichen Wirkungen planerischer, baulicher oder steuerungstechnischer Maßnahmen verstärkt zum Einsatz. Es ermöglicht, die realitätsnahe Abbildung komplexer Verkehrsszenarien an Knotenpunkten und in Straßennetzen, insbesondere hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen. Aus dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Erfurt wurde im Rahmen der VTU ein Teilnetz inklusive Teilfahrtenmatrizen erzeugt, welches mit der Verkehrsnachfrage der Entwicklungsgebiete "Marienhöhe" und "Bunter Mantel" überlagert wurde. Weiterhin erfolgte an 5 Knotenpunkten eine Verkehrszählung als Grundlage der Verfeinerung des Verkehrsmodells. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Ergebnisse repräsentativ sind. So wurden die Erhebungstage danach ausgewählt, dass beispielsweise keine Ferienzeit und auch keine Baustellen im Umfeld zu verzeichnen waren. Die Knotenerhebungen dienten somit dazu, die Aussage-schärfe des Modells auch im Detail zu verbessern.

Die daraus abgeleiteten Gesamtmatrizen sind eine wesentliche Eingangsgröße für die mikroskopische Verkehrsflusssimulation. Die Verkehrsflusssimulation wird rechnergestützt durchgeführt. Das Verfahren ist anerkannt. Es wurde von einem renommierten Ingenieurbüro entwickelt und ist weltweit die am weitesten verbreitete multi-modale mikroskopische Verkehrssimulationssoftware.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung sowie des Klimagutachtens wird nachgewiesen, dass die durch das Baugebiet "Marienhöhe" ausgelösten Ziel- und Quellverkehre zu einer relativ geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und dadurch nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung in der Binderslebener Landstraße haben. Die Verkehrsqualität in der Binderslebener Landstraße wird an allen Knotenpunkten durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen substantiell nicht verschlechtert. Es wird an allen betrachteten Knoten, darunter auch Nibelungenweg, Bunter Mantel und Binderslebener Knie, eine sehr gute (A) bis befriedigende (B) Verkehrsqualität erreicht. Gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ist damit der Verkehrszustand als stabil einzustufen (Qualitätsstufe C).

Kapazitätsprobleme auf der Binderslebener Landstraße oder eine unzumutbare Verkehrsbelastung liegen damit nicht vor.

Punkt 5:

Noch hinzu kommt die beabsichtigte „Riegelwirkung der neuen Häuser an der Binderslebener Landstraße, die den Schall Richtung der vorhandenen Siedlung reflektieren Es klingt wie purer Hohn, daß von diesen Reflektoren auch noch „eine hohe gestalterische Qualität erwartet“ wird. Wir fordern daher vor allem eine Ausführung der Fassaden, die vor allem in maximalem Maße eine Absorbierung des Schalls gewährleistet. Eine Riegelbebauung wird abgelehnt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Riegelbebauung ist als Lärmschutzbebauung für die dahinterliegende Wohnbebauung zwingend erforderlich, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie gesunder Wohnverhältnisse zu sichern. Deshalb kann diese nicht entfallen.

Die Erhöhung der Lärmbelastung an der Bestandsbebauung in der Binderslebener Landstraße wurde bereits unter Berücksichtigung des neuen Baugebietes "Marienhöhe" im Lärmschutzgutachten vom Büro Steger & Partner, 2007 im Rahmen des B-Plans BIN553 "Querspange" untersucht und entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt bzw. im Vollzug des Bebauungsplanes BIN553 realisiert. Unter Beachtung der Lärmvorbelastung durch die Binderslebener Landstraße waren dabei gemäß 16. BImSchV die Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte relevant, die durch die neuen Verkehrsbedingungen auf der Binderslebener Landstraße hervorgerufen wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 "Marienhöhe" ist keine wesentliche Änderung einer bestehenden Verkehrsanlage im Sinne der 16. BImSchV, d.h. eine Erhöhung um 3 dB(A) verbunden. Um eine Erhöhung von 3 dB(A) an der Bestandsbebauung zu erreichen, müsste sich die Verkehrsmenge der BiLa im Vergleich zum Nullfall verdoppeln. Dafür müsste also allein das Verkehrsaufkommen der Marienhöhe eine Zusatzbelastung von rund 16.000 Kfz/24h verursachen. Dies ist nicht der Fall. Die Zusatzbelastung beträgt 1200 Kfz/Tag (siehe VTU).

Auch die Reflexionen der geplanten Riegelbebauung der Marienhöhe bewirken aufgrund des großen Abstandes zur gegenüberliegenden Bestandsbebauung im ungünstigsten Fall lediglich eine Pegelerhöhung von 0,3 bis 0,6 dB(A). Dadurch werden an keiner weiteren Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplans die Sanierungswerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts überschritten.

Damit sind mit der Riegelbebauung keine unverhältnismäßigen oder rechtswidrigen Auswirkungen auf die nördliche Bestandsbebauung durch Verkehrslärmreflexionen verbunden, die eine normative Schwelle überschreiten.

Stellungnahme vom 26.02.2016

Punkt 1:

Infragestellung der Standortwahl in Bezug zum angestrebten Zweck

"Der Standort ist innerstädtisch gelegen und weist eine hervorragende ÖPNV Erschließung auf, Die innerstädtische Entwicklung vermeidet eine entsprechende Inanspruchnahme von anthropogen noch nicht überformten Flächen im Außenbereich."

Dieser Einschätzung kann so nicht gefolgt werden, da es im innerstädtischen Bereich eine Vielzahl anthropogen überformte Flächen mit "städtebaulichen Mißständen" gibt, deren Umstrukturierung als ökologische Wohnsiedlung mehr Sinn macht als die im Bebauungsgebiet vorhandene landwirtschaftlich oder kleingärtnerisch genutzte Fläche.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfer-

nung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Damit ist der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung steht damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen.

Punkt 2

Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe?

Es kann bei der jetzigen Planung kaum noch von einer "klimagerechten", schon gar nicht "Pilotsiedlung" gesprochen werden. Es handelt sich vielmehr um ein normales, austauschbares Neubaugebiet, dessen Priorität eher auf der maximalen Vermarktung der Fläche liegt. Die Energiesparanforderung unterscheidet sich kaum von den heute ohnehin gesetzlich verbindlichen Werten. Das Anliegen einer autoarmen, insbesondere bezüglich von Verbrennungsmotoren betriebenen Fahrzeugen, Siedlung ist nicht ansatzweise zu erkennen.

Ein attraktives Beispiel einer klimagerechten Siedlung ist das Quartier Vauban in Freiburg im Breisgau. Freiburg ist von der Einwohnerzahl (rd. 222.000) mit Erfurt vergleichbar, bei der Einkommenssituation bestehen sicher noch Unterschiede. Dafür ist Vauban mit rd. 6.000 Einwohnern auch deutlich größer als die geplante „klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“, was Bedenken bezüglich der Nachfragesituation relativiert.

In Vauban ist es gelungen, kostengünstig (auch familienfreundlich) abwechslungsreiche Häuserzüge zu errichten.

Wenn es sich bei der Marienhöhe wirklich um klimagerechte Pilotsiedlung handeln soll, dann ist nicht nur ein deutlicher Schritt hin zur Qualität des Quartiers Vauban zu gehen „klimagerecht“, sondern das dort Erreichte zu übertreffen „Pilot“. Sonst sind diese Worte zu streichen.

Bei Berücksichtigung des dort Erreichten könnten in Erfurt bei der Marienhöhe erhebliche, sich abzeichnende Konflikte gemildert oder sogar ganz vermieden werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept (Einsatz erneuerbarer Energien) sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 67% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur CO₂-Reduktion ist die klimagerechte Pilotsiedlung weder ein normales austauschbares Baugebiet noch steht sie anderen ambitionierten Projekten diesbezüglich nach.

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch die Entwicklungsflächen, u.a. Bunter Mantel und Volkenroder Weg einbezogen. Weiterhin wurde ein Bebauungskonzept mit einem Überbauungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation im Betrachtungsraum. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Eine verkehrsarme Siedlung im Sinne einer "autofreien Siedlung" ist nicht Zielstellung der Planung.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen getroffen, die den Stellplatzbesatz der Grundstücke auf 1 Stellplatz/ WE (WA1 und WA2) bzw. 2 Stellplätze/ WE einschränken und damit das Verkehrsaufkommen minimieren. Das Verkehrskonzept beruht auf kurzen verkehrsberuhigten Wohnwegen, die eine schnelle Verteilung des Verkehrs zu den Quell- und Zielorten des Gebietes ermöglichen. Das Verkehrskonzept weist keine breiten überdimensionierten Verkehrswege auf, sondern orientiert sich an den Mindestquerschnitten der RAST06. Eine zusätzliche Nutzungseinschränkung der Grundstücke durch Ausschluss von Stellplätzen oder weitere Bündelung der Stellplätze der Einfamilienhausgrundstücke in Parkgaragen o.ä. birgt die Gefahr, dass das Projekt "Marienhöhe" durch eine "Überfrachtung" mit Anforderungen auf einer Vielzahl ökologischer Betätigungsfelder seine Marktfähigkeit verliert und sich dies am Ende eher kontraproduktiv auf die erfolgreiche Standortentwicklung und -profilierung und damit auf die Umsetzung der energetischen Zielstellungen auswirken kann.

Der Ausschluss von mit Verbrennungsmotoren betriebenen Fahrzeugen kann in Anbetracht der fehlenden Rechtsgrundlage nach BauGB keinen direkten Eingang in einen Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Benutzung von Elektroautos etc. im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3:

Familienfreundlichkeit?

An den Interessen von Kindern und Jugendlichen orientierte Aufenthaltsmöglichkeiten beschränken sich auf „Gerätespielplätze“ für Kinder bis 12 Jahre in den Anpflanzflächen A 5.2 und A 5.3 der schmalen „Grüne Fuge“. Konflikte zwischen Jugendlichen und Heranwachsenden, sofern sie überhaupt diese für sie verbotenen Spielgeräte benutzen, und den nahen Anwohnern sind bei dieser Nähe vorprogrammiert. Wohin sollen sie ausweichen?

In gleicher Weise -und ebenfalls aus Punkt 8 abgeleitet - fordern wir die Einordnung einer Fläche für Kinder zwischen 12 und 17 Jahren, z.B. einen Bolzplatz/Basketballplatz mit TT-Anlage, vergleichbar der Anlage an der Tettaustraße. Es ist absehbar, dass die avisierten Kinder das Alter von 12 Jahren überschreiten und dann nicht plötzlich wegziehen werden. Im betrachteten Umkreis und darüber hinaus sind keine Anlagen für Kinder dieses Alters vorhanden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Innerhalb der "Grünen Fuge" sind zwei Standorte für Gerätespielplätze festgesetzt und werden im Vollzug der Satzung realisiert. Mit dieser Festsetzung wurde bisher keine Entscheidung zur Ausstattung und zum Altersschwerpunkt getroffen. Damit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung nicht entgegen.

Die konkreten Rahmenbedingungen für die Realisierung werden im Rahmen der Ausführungsplanung für die Grünflächen nach Bedarfserwägungen geschaffen.

Die Einordnung von Bolzplätzen u.ä. ist aufgrund der Lärmkonflikte innerhalb des Baugebietes "Marienhöhe" nicht vorgesehen. Geeignete Standorte im Umfeld sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Punkt 4:

Wenn denn ein „Gemeinschaftshaus“ überhaupt errichtet wird (Rechtsverbindlichkeit?): Wer soll es betreiben? Durch wen wird es wie dauerhaft finanziert und unterhalten?

Wenn ein „Kiosk“ kommt, was ist damit gemeint? Ein Getränkiosk? Eine Trinkhalle? Und die Nachbarschaft?

Eine „gastronomische Einrichtung“ - ist dafür ein Teil in einem geplanten Gebäude vorgesehen, oder wird zusätzlich eines errichtet? Besteht bei der Größe des geplanten Wohngebietes und der Nachbarschaft (Gasthaus Pfortenweg, Gartenstadt) überhaupt ökonomisch nachhaltig Bedarf, oder entsteht gar eine neue Kammwegklause?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der festgesetzte besondere Nutzungszweck des WA 8 umfasst das in der Festsetzung Nr. 2.1 definierte Nutzungsspektrum, welches den Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entspricht. Die im WA 8 festgesetzten besonderen Nutzungen wären somit auch im gesamten WA 1 und WA 2 zulässig, bzw. ausnahmsweise auch in den übrigen Baugebieten. Nutzungskonflikte werden damit durch den festgesetzten besonderen Nutzungszweck nicht hervorgerufen.

Im Übrigen gelten die Vollzugsverordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die TA Lärm im Vollzug der Satzung.

Das konkrete Bauvorhaben ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes i.S. eines Angebotsbebauungsplanes, so dass auf der Ebene der Bebauungsplanung dazu keine Aussagen getroffen werden können.

Punkt 5:

Hohe gestalterische Qualität?

Die „hohe gestalterische Qualität“ wrd genau genommen nur bezüglich der „Riegelbebauung entlang der Binderslebener Landstraße als Ziel vorgegeben“.

Nur zur Erläuterung für die Damen und Herren des Stadtrates:

Die jetzt schon an der Binderslebener Landstraße wohnenden Menschen haben keinen Anspruch auf Lärmschutz. Denn alle Werte sind doch, man habe das berechnet, im „grünen Bereich“.

Die Menschen, welche auf der Marienhöhe wie auch am „Bunten Mantel“ neu bauen, müssen durch eine Riegelbebauung vor dem Straßenlärm geschützt werden. Denn der Lärm ist doch unerträglich laut. Die Riegelbebauung reflektiert dann den abzuschirmenden Lärm zu den Altanwohnern, dort wird es dadurch noch etwas lauter. Wundert es Sie, daß wir auf die Bauverwaltung, aber auch auf Stadträte, die so etwas abnicken, nicht besonders gut zu sprechen sind?

Der jetzige Plan ist das Ergebnis eines Wettbewerbs. Erkennbar wurden die Flächen intensiv genutzt. Eine besonders enge Vorgabe der Haustypen, wie am Bunten Mantel, scheint nicht vorzuliegen, obwohl die Zeichnungen (Anlage 11) eine uniforme, mit jedem Plattengebiet austauschbare Gestaltung vermu-

ten und befürchten lassen. Als Nachbarn des Bunten Mantels erleben wir die neugierigen Passanten und hören deren Kommentare. „Weshalb baut man dort so viele Trafostationen?“ war eine vielleicht nachvollziehbare Frage von Menschen, welche nicht wußten und dann kaum glauben konnten, daß es sich bei den Gebäuden um „hochwertige Wohnbebauung“ handeln soll. Nun, so recht geht es mit dem Baugeschehen offenbar auch nicht voran...

Es sollte daher klargestellt und ausdrücklich gewünscht sein, daß auf der Marienhöhe klimagerechte, attraktive und individuelle Gebäude errichtet werden (vgl. Quartier Vauban).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Hinsichtlich der energetischen Anforderungen sowie der gestalterischen Qualität der Gebäude und Freiflächen wurden konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (Festsetzungen Nr. 15.1 bis 15.5 sowie Nr. 19.ff und 20.ff). Diese beziehen sich nicht nur für die "Riegelbebauung". Energetische und gestalterische Festsetzungen wurden für alle Bereiche und Grundstücke im Bebauungsplan BRV606 getroffen.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen ermöglichen einen ausreichenden gestalterischen Spielraum für eine individuelle Gebäudeplanung und -ausbildung.

Im WA 3ff, WA 4ff und WA 5ff ist eine Vermarktung an individuelle Bauherren ohne Bauträgerbindung geplant und nicht ausgeschlossen. Eingang in den Bebauungsplan kann dieser Hinweis nicht finden, da Regelungen zur Vermarktung der Grundstücke einem Bebauungsplan gemäß BauGB nicht zugänglich sind. Diesbezüglich wurden im Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Zur Sicherung der energetischen Ziele werden im Weiteren vertragliche Regelungen mit den jeweiligen Vorhabenträgern/ Bauherren getroffen, durch diese die planungsrechtlichen Festsetzungen konkretisiert und kontrolliert werden können.

Punkt 6:

Falsche Einschätzung der zusätzlichen Verkehrsströme

Bereits heute gibt es erhebliche Kapazitätsprobleme, und da die allgemeinen Verkehrsprognosen nur von einer Steigerung im Bereich Binderslebener Landstraße ausgehen, ist das Problem bereits jetzt vorhanden und bekannt.

Auf der Binderslebener Landstraße herrschte bis weit über die Einmündung Nibelungenweg hinaus Stau. Wohlgemerkt: Im Baugebiet Bunter Mantel sind erst wenige der geplanten Wohnhäuser errichtet, geschweige denn bewohnt. Und - Deutschlands größter! - EDEKA-Markt noch lange nicht eröffnet. Entsprechend gering ist noch der Verkehr von und zu diesem Gebiet. Daher braucht es eigentlich keines Gutachtens, um die Auswirkungen einer weiteren Kreuzung/Einmündung in der "Marienhöhe" vorherzusagen zu können: Dauerstau auf der Binderslebener Landstraße während des normalen Berufsverkehrs - ganz zu schweigen von Zeiten höherer Belastung in den Wochen vor Weihnachten, bei Sperrungen auf der A71 etc. Dies verbunden mit erhöhter Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastung.

Es wird daher erneut gefordert, die Ampelanlage vor der "Weinsteige" als Pfortnerampel zu schalten und dies verbindlich in der Planung des Wohngebietes vorzuschreiben. (Für den Fall, dass jetzt bei der Abwägung argumentiert werden sollte, dass dies nicht im vorliegenden Plangebiet liegt: Wie Sie dies

rechtlich verbindlich regeln, bspw. in einem formal zusätzlichen aber gleichzeitig zu beschließenden Verfahren, ist uns egal. Aber regeln Sie es. Wir sind es leid, dass die Bauverwaltung je nach Laune notwendige Dinge nicht berücksichtigt, weil angeblich „außerhalb“. Wenn Sie - hier - die Verkehrsbelastung sonst nicht in den Begriff bekommen, dann müssen auf den ganzen B-Plan verzichten. Ist Ihnen das lieber?)

Alternativ ist der „Schleichweg“ als regulärer Verkehrsweg, mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen, auszubauen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Die geforderte Ampelanlage befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BRV606. Darüber hinaus sindverkehrsorganisatorische Maßnahmen nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, so dass dieser Hinweis keinen Eingang in das Bebauungsplanverfahren finden kann. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises durch das Verwaltungshandeln der Stadt entgegenstehen. Es ist jedoch fraglich, ob eine Pfortnerampel an der "Weinsteige" in Anbetracht der großen Entfernung zum gegenständlichen Abschnitt der Binderslebener Landstraße sinnvoll ist.

Hinsichtlich der verkehrlichen Verhältnisse und der Qualität des Verkehrsablaufes auf der Binderslebener Landstraße wurde unter Maßgabe der Größe sowie der verkehrlichen Anbindung des Baugebietes "Marienhöhe" (400 WE/ 1200 Fahrten/Tag) eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU), Stand 02.04.2012, durchgeführt. Dabei wurden sowohl die Verkehrsverflechtungen mit dem übrigen Stadtgebiet als auch das Entwicklungsgebiet "Bunter Mantel" berücksichtigt. Das Baugebiet "Volkenroder Weg" ist mit 8 Wohneinheiten vernachlässigbar.

Die VTU wurde nach einem anerkannten rechnergestützten Verfahren durchgeführt. Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen und zur Beurteilung der Qualität von Verkehrsabläufen kommen i.d.R. analytische Berechnungsverfahren zur Anwendung. Diese erreichen jedoch bei komplexen Systemen schnell die Grenzen ihrer zuverlässigen Aussagefähigkeit. Vor diesem Hintergrund kommt das Verfahren der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation für die Analyse und die Bewertung der verkehrlichen Wirkungen planerischer, baulicher oder steuerungstechnischer Maßnahmen verstärkt zum Einsatz. Es ermöglicht, die realitätsnahe Abbildung komplexer Verkehrsszenarien an Knotenpunkten und in Straßennetzen, insbesondere hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen. Aus dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Erfurt wurde im Rahmen der VTU ein Teilnetz inklusive Teilfahrtenmatrizen erzeugt, welches mit der Verkehrsnachfrage der Entwicklungsgebiete "Marienhöhe" und "Bunter Mantel" überlagert wurde. Weiterhin erfolgte an 5 Knotenpunkten eine Verkehrszählung als Grundlage der Verfeinerung des Verkehrsmodells. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Ergebnisse repräsentativ sind. So wurden die Erhebungstage danach ausgewählt, dass beispielsweise keine Ferienzeit und auch keine Baustellen im Umfeld zu verzeichnen waren. Die Knotenerhebungen dienten somit dazu, die Aussage-schärfe des Modells auch im Detail zu verbessern.

Die daraus abgeleiteten Gesamtmatrizen sind eine wesentliche Eingangsgröße für die mikroskopische Verkehrsflusssimulation. Die Verkehrsflusssimulation wird rechnergestützt durchgeführt. Das Verfahren ist anerkannt. Es wurde von einem renommierten Ingenieurbüro entwickelt und ist weltweit die am weitesten verbreitete multi-modale mikroskopische Verkehrssimulationssoftware.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung sowie des Klimagutachtens wird nachgewiesen, dass die durch das Baugebiet "Marienhöhe" ausgelösten Ziel- und Quellverkehre zu einer relativ gerin-

gen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und dadurch nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung in der Binderslebener Landstraße haben. Die Verkehrsqualität in der Binderslebener Landstraße wird an allen Knotenpunkten durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen substantiell nicht verschlechtert. Es wird an allen betrachteten Knoten, darunter auch Nibelungenweg, Bunter Mantel und Binderslebener Knie, eine sehr gute (A) bis befriedigende (B) Verkehrsqualität erreicht. Gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ist damit der Verkehrszustand als stabil einzustufen (Qualitätsstufe C).

Auch die Auswirkungen des Wohngebietes "Marienhöhe" auf das Risiko der NO_x-Überschreitung sind, angesichts der geringen Immissionszunahme, gegenüber anderen Einflussfaktoren als relativ gering einzuschätzen.

Kapazitätsprobleme auf der Binderslebener Landstraße oder eine durch das Wohngebiet "Marienhöhe" ausgelösten unzumutbare Verkehrs- und Umweltbelastung liegen damit nicht vor.

Der "Schleichweg" (sofern hier der Brühler Herrenberg gemeint ist) ist derzeit eine reguläre öffentliche Straße, jedoch nicht als Durchfahrtsstraße konzipiert, um den Knoten Binderslebener Knie zu umfahren. Das Verkehrsnetz zwischen Brühler Herrenberg/ Binderslebener Landstraße, Meineckestraße und Gothaer Platz ist bereits ausgelastet, so dass ein Ausbau dieser Wegeführung (Schleichverkehr) explizit ausgeschlossen ist. In Anbetracht der Auslastung des Knotens Brühler Herrenberg/ Binderslebener Landstraße wurde für die Anbindung des Baugebiet "Marienhöhe" ein neuer Knotenpunkt vorgesehen (siehe VTU).

Punkt 7:

Außerdem ist die "Ökosiedlung" autoarm zu planen.

Zur Minderung der Notwendigkeit des Vorhaltens privater Pkw sowie zu einer zumindest umweltfreundlicheren Verkehrsgestaltung sind ausreichend Stellplätze für Car-Sharing auch mit Elektroantrieb (Lademöglichkeit) sowie Lademöglichkeiten für weitere Elektrofahrzeuge (sowohl Pkw als auch e-Bikes) vorzuschreiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen getroffen, die den Stellplatzbesatz der Grundstücke auf 1 Stellplatz/ WE (WA1 und WA2) bzw. 2 Stellplätze/ WE einschränken und damit das Verkehrsaufkommen minimieren. Hinzu kommt, dass die Erschließung des Geschosswohnungsbaus im WA1 und WA 2 mit ca. 200 WE von Norden direkt über den neuen Knotenpunkt an der Binderslebener Landstraße erfolgt und damit der Ziel- und Quellverkehr dieser dichten Bebauung nicht das gesamte Wohngebiet belastet.

Das Verkehrskonzept beruht auf kurzen verkehrsberuhigten Wohnwegen, die eine schnelle Verteilung des Verkehrs zu den Quell- und Zielorten des Gebietes ermöglichen. Das Verkehrskonzept weist keine breiten überdimensionierten Verkehrswege auf, sondern orientiert sich an den Mindestquerschnitten der RAST06.

Eine verkehrsarme Siedlung im Sinne einer "autofreien Siedlung" ist nicht Zielstellung der Planung.

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen.

Eine zusätzliche Nutzungseinschränkung der Grundstücke durch Ausschluss von Stellplätzen oder weitere Bündelung der Stellplätze der Einfamilienhausgrundstücke in Parkgaragen o.ä. birgt die Gefahr, dass das Projekt "Marienhöhe" durch eine "Überfrachtung" mit Anforderungen auf einer Vielzahl ökologischer Betätigungsfelder seine Marktfähigkeit verliert und sich dies am Ende eher kontraproduktiv auf die erfolgreiche Standortentwicklung und -profilierung und damit auf die Umsetzung der energetischen Zielstellungen auswirken kann.

Die Einordnung von Car-Sharing-Stellplätzen sowie Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vollzug der Satzung möglich. Direkten Eingang in den Bebauungsplan können diese Hinweise nicht finden, da sie nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sind.

Punkt 8:

Unzureichende Entwässerung bei Starkregen

"1.5.6. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgung ist über die angrenzenden Straßen gegeben. Kanalanschlusspunkte für das Schmutzwassernetz befinden sich an der Binderslebener Landstraße, am Westbahnhof sowie am Brühler Herrenberg (Mischwasserkanal).

Die Regenentwässerung muss nach Süden in Richtung Constantin-Beyer-Weg zum Vorfluter Eselsgraben erfolgen. Die Kapazität des Vorfluters ist weitestgehend erschöpft, so daß eine Einleitung nur gedrosselt durch Regenrückhaltung erfolgen kann. "

Bereits ohne das neue Wohngebiet führt Starkregen schon jetzt dazu, dass sich die Binderslebener Landstraße in eine "Wasserstraße" verwandelt, bzw. die Gefahr des Rückstaus in Gebäude besteht, da durch die vorhandene Kanaltrasse die Regenentwässerung nicht gewährleistet ist. Der Gully in Höhe der jetzigen Einfahrt zum Bunten Mantel konnte bereits mehrfach als Erfurts wohl kräftigster Springbrunnen "bewundert" werden.

Es sind bauseitig geeignete Maßnahmen zur Versickerung und zur Zwischenspeicherung in einem neuen Regensammler zu ergreifen, dass eine weitere Belastung in Richtung Eselsgraben einerseits und der Kanaltrasse der Binderslebener Landstraße andererseits ausgeschlossen ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Berücksichtigung der Hinweise erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Im Bebauungsplan BRV606 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Hinsichtlich von Starkregenereignissen wurde Im Bebauungsplan BRV606 eine Fläche für einen Notwassergraben festgesetzt, um eine kanalisierte Ableitung des Regenwassers im Wohngebiet "Marienhöhe" zu sichern. Die Regenwasserkanäle sind grundsätzlich nicht für seltene Starkregenereignisse ausgelegt, so dass in diesen Fällen die vorhandenen Straßen als "Rinne" fungieren müssen. Ziel des Bebauungsplanes BRV606 ist es, Überflutungen von privaten Grundstücken zu vermeiden.

Entwässerungsprobleme im Bereich "Bunter Mantel" werden durch den Bebauungsplan BRV606 nicht verschärft (Die Regenwasserableitung erfolgt in Richtung Süden zum Konstantin-Beyer-Weg) und sind damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe"

Punkt 9:

Einfluß auf das Klima

Die Marienhöhe befindet sich in der für Erfurt bedeutsamen Kaltluftschneise. Durch verschiedene Baumaßnahmen (zuletzt Bunter Mantel, auf den im Klimagutachten Bezug genommen wird) wurde die Kaltluftzufuhr bereits beeinträchtigt. Nach den Untersuchungen (Klimagutachten, Anlage 8) sollen die Auswirkungen der Marienhöhe noch vertretbar sein (Seite 53).

Zum Zeitpunkt des Gutachtens im Mai 2013 fehlten aber bspw. die Flüchtlingsunterkünfte am Binderslebener Knie (bisherige Grünfläche am Garten- und Friedhofsamt), also in Verlängerung der Kaltluftströmung über die neuen Baugebiete einschließlich der Marienhöhe. Auch im Gebiet Im Gebreite, also dem weiter südlich gelegenen Strömungsgebiet, wird eine Flüchtlingssiedlung errichtet. Bei diesen Flüchtlingseinrichtungen wird wegen der besonderen Dringlichkeit und nach der deshalb erfolgten Gesetzesänderungen auf die sonst zwingend vorgeschriebenen Untersuchungen zu den Klimaauswirkungen verzichtet. Diese Unterkünfte haben trotz der Bauweise nicht nur temporären Charakter. Abgesehen von der unvorhersehbaren Flüchtlingsentwicklung (die Bundesregierung rechnet allein bis 2020 mit 3,6 Millionen Menschen, also einem Mehrfachen zu heute) ist die staatliche Förderung an einen Bestand der Unterkünfte von mindestens 5 Jahre gebunden. Auch später werden diese Menschen Wohnungen benötigen. Wurde bei den Flüchtlingsunterkünften selbst, nachvollziehbar, auf eine Umweltprüfung verzichtet, so sind diese Gebäude bei neuen regulär geplanten Wohngebieten in der Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen.

Das Klimagutachten ist bezüglich der Flüchtlingsunterkünfte zu überarbeiten; die Auswirkungen sind neu zu bewerten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das teilträumliche Klimagutachten basiert auf einer modellgestützten Analyse zur Ermittlung der klimaökologischen Auswirkungen des neuen Baugebietes. Bei dem verwendeten Berechnungsmodell und der verwendeten Rasterauflösung können Einzelgebäude nicht explizit aufgelöst werden, so dass den einzelnen Flächen im Untersuchungsraum Flächenparameter in Form von mittleren, nutzungsklassifizierten Strukturhöhen und Oberflächenversiegelungsgraden zugewiesen wurden. Die Errichtung einzelner weniger Gebäude innerhalb des bebauten Stadtgebietes gemäß § 34 BauGB, hier Containerbauten für Flüchtlinge, führt nicht zu einer Veränderung dieser Eingangsparameter. Somit sind diese bereits berücksichtigt und eine Überarbeitung des Klimagutachtens nicht erforderlich.

Punkt 10:

Auswirkungen der Bauarbeiten auf die Binderslebener Landstraße

Im Gutachten wird an mehreren Stellen ausgeführt, daß die Haupterschließung des Gebietes, insbesondere auch während der Bauphase über die Binderslebener Landstraße erfolgt.

Der Zustand der Binderlebener Landstraße wird sich durch die Nutzung schwerer Baufahrzeuge beschleunigt verschlechtern.

Wir fordern deshalb, vor Beginn der Erschließung eine Zustandsfeststellung zur Straße durchzuführen und nach Abschließung der Bauarbeiten die Schäden an der Straße zu beseitigen.

Abwägung:

Dieser Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden

Begründung:

Im Erschließungsvertrag werden Regelungen getroffen, die den Erschließungsträger verpflichten, die während der Bauphase entstandenen Beschädigungen zu beseitigen und ggf. einen ordnungsgemäßen Straßenzustand wiederherzustellen.

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

Punkt 11:

Ausschließen der Einordnung von Verkaufsflächen

Es ist nicht nachvollziehbar, warum es in der Ökosiedlung Verkaufsflächen in der Größenordnung bis 2300m² geben soll. Abgesehen davon, daß dadurch in erheblichem Maße zusätzlicher Verkehr angezogen wird: Im nur 300m entfernten, fußläufig oder mit einer Station der Stadtbahn erreichbaren, Wohngebiet "Bunter Mantel" entsteht die größte Edeka-Verkaufsstelle Deutschlands. (Bei 1800 m² Verkaufsfläche werden dort allein 233 Parkplätze eingerichtet. Das Schallimmissionsgutachten geht hier von einer Mehrbelastung des Verkehrs in der Größenordnung von 500 Fzg/d aus.)

Handelt es sich möglicherweise bei der Angabe „2300 m²“ um einen Schreibfehler?

Die Schaffung von Läden über 200 m² hinaus ist im B-Plan-Bereich ist daher ausdrücklich auszuschließen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf 200m² VF soll die Nahversorgung des unmittelbaren Einzugs- und Nahbereich gesichert und negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Der Bezug in der Begründung auf 2300m² VF ist ein Fehler und wird entsprechend der Festsetzung Nr. 1.1.2 korrigiert.

Punkt 12:

Fehlerhafte Schallimmissionsprognose

Die zugrunde liegende Schallimmissionsprognose vom 31.12.2013 enthält nunmehr die aktualisierten Verkehrsdaten vom 31.03.2011.

Was nach wie vor fehlt, ist die Berücksichtigung der Kfz-Zusatzbelastung von ca. 1400-1600 Kfz/d bei den geplanten 460WE. (Auch das Gutachten von Steger & Partner basiert auf den ursprünglich geplanten 200 WE und ca. 550 Kfz/d.)

Das Gutachten ist daher zu überarbeiten.

Unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die umliegenden Bereiche (siehe Schallimmissionsprognose, insbesondere Anhang 3/1 und 3/3)

Durch die Neueinrichtung der Kreuzung/Einmündung (zur Binderslebener Landstraße) im Plangebiet liegt eine wesentliche Änderung im Sinne der 16.BImSchV vor. Die nördliche Riegelbebauung führt auf der Nordseite der bereits hoch belasteten Binderslebener Landstraße an mehreren Stellen tagsüber zur Erhöhung um mehr als 3dB(A) (im Vergleich zum Nullfall bzw. ohne Riegelbebauung). Es ist unerheblich, dass dieser Bereich nicht zum Planungsgebiet zählt.

Die Riegelbebauung ist zu unterlassen bzw. so zu modifizieren (bspw. durch Schrägstellung der Gebäude, reflexionsarme Fassadenoberflächen), dass eine Erhöhung der Beurteilungspegel im o.g. Bereich vermieden wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die für den Bebauungsplan BRV606 maßgebliche Schalluntersuchung ist die Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster und Wolgast vom 31.12.2013. In dieser Prognose wurde die Verkehrsbelegung gemäß Verkehrsmodell der VTU 2012 zugrunde gelegt. Dieses Verkehrsmodell beinhalten Knotenpunktzählungen sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet "Marienhöhe" (ca. 400 WE/ 1200 Fahrten/Tag).

Insofern ist das Gutachten nicht fehlerbehaftet und bedarf keiner Überarbeitung.

Eine Riegelbebauung ist als Lärmschutzbebauung für die dahinterliegende Wohnbebauung zwingend erforderlich, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie gesunder Wohnverhältnisse zu sichern. Deshalb kann diese nicht entfallen.

Die Erhöhung der Lärmbelastung an der Bestandsbebauung in der Binderslebener Landstraße wurde bereits unter Berücksichtigung des neuen Baugebietes "Marienhöhe" im Lärmschutzgutachten vom Büro Steger & Partner, 2007 im Rahmen des B-Plans BIN553 "Querspange" untersucht und entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt bzw. im Vollzug des Bebauungsplanes BIN553 realisiert. Unter Beachtung der Lärmvorbelastung durch die Binderslebener Landstraße waren dabei gemäß 16. BImSchV die Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte relevant, die durch die neuen Verkehrsbedingungen auf der Binderslebener Landstraße hervorgerufen wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 "Marienhöhe" ist keine wesentliche Änderung einer bestehenden Verkehrsanlage im Sinne der 16. BImSchV, d.h. eine Erhöhung um 3 dB(A) verbunden. Um eine Erhöhung von 3 dB(A) an der Bestandsbebauung zu erreichen, müsste sich die Verkehrsmenge der BiLa im Vergleich zum Nullfall verdoppeln. Dafür müsste also allein das Verkehrsaufkommen der Marienhöhe eine Zusatzbelastung von rund 16.000 Kfz/24h verursachen. Dies ist nicht der Fall. Die zusätzliche Belegung beträgt 1200 Kfz/Tag.

Auch die Reflexionen der geplanten Riegelbebauung der Marienhöhe bewirken aufgrund des großen Abstandes zur gegenüberliegenden Bestandsbebauung im ungünstigsten Fall lediglich eine Pegeler-

höhung von 0,3 bis 0,6 dB(A). Dadurch werden an keiner weiteren Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplans die Sanierungswerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts überschritten.

Damit sind mit der Riegelbebauung keine unverhältnismäßigen oder rechtswidrigen Auswirkungen auf die nördliche Bestandsbebauung durch Verkehrslärmreflexionen verbunden, die eine normative Schwelle überschreitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2012 03.02.2016	

Stellungnahme vom 20.07.2012

Punkt 1:

In dem städtebaulichen Wettbewerb sind insbesondere für den Strassenabschnitt "Brühler Herrenberg, ab Einmündung Iga-Blick bis zur Einmündung Nicolaus-Siegen-Str." über die bereits festgelegte Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h hinaus weitergehende verkehrsberuhigende Maßnahmen und ein Verbot für alle Baustellentransporte einschließlich der Kleintransporter vorzusehen.

Die gesamte Erschließung des Bebauungsgebietes und der Baustellenverkehr soll über die Binderslebener Landstr. erfolgen.

Begründung:

Abwägung:

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

Begründung:

Siehe Stellungnahme vom 03.02.2016, Abwägungspunkt 2

Stellungnahme vom 03.02.2016

Punkt 1:

Die Realisierung des o.a. Bebauungsplanes führt nach der bereits erfolgten Bebauung der Marienhöhe und des Westbahnhofes zu einer weiteren, inzwischen zu bestimmten Zeiten zu einer unerträglichen Verkehrs- und Lärmbelästigung der Anwohner des Wohngebietes Brühler Herrenberg/ Meineckestrasse.

Neben der Gebietsanbindung der Marienhöhe und der vorgesehenen engen räumlichen Gestaltung der Strassen in der Pilotsiedlung, die nur den dortigen Einwohnern und nicht dem anliegenden Wohngebiet zu Gute kommen, sind daher noch folgende Maßnahmen in die Festlegungen des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- 1. Die Planstr H ist als Sackstrasse ohne Anbindung an den Brühler Herrenberg auszuführen.*
- 2. Die Linksabbiegemöglichkeit von der Binderslebener Landstrasse in den Brühler Herrenberg ist aufzuheben.*
- 3. Die nördliche Unterbrechung des Brühler Herrenberges nach dem Seiteneingang des Hauptfriedhofes ist nicht nur perspektivisch ins Auge zu fassen, sondern sofort mit Baubeginn einzurichten.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die genannten Probleme sind wie oben dargelegt bereits derzeit vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan BRV606 ausgelöst. Entgegen der o.g. Auffassung ist mit der Gebietsentwicklung "Marienhöhe" eine Verschärfung der Konfliktlage nicht zu erwarten. Mit dem geplanten neuen Knotenpunkt an der Binderlebener Landstraße sollen die bestehenden Konflikte am Brühler Herrenberg und in der Meineckestraße eher reduziert werden. Die empfohlenen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (Punkte 1-3) werden im Rahmen der des Vollzugs der Satzung hinsichtlich ihrer Sinnhaftigkeit und Machbarkeit geprüft. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise zu verkehrsorganisatorische Maßnahmen im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2:

Darüber hinaus ist in den Fachabteilungen der Stadtverwaltung bereits seit Jahren bekannt, dass speziell der Abschnitt des Brühler Herrenberges zwischen Igablick und Nicolaus-Siegen-Strasse ein typischer Fall dafür ist, wo die Strassenraumgestaltung mit über 8 m Breite und die angeordnete Geschwindigkeit nicht übereinstimmen. Auf dieses bekannte Missverhältnis wurde nicht nur von mir sondern auch in Stellungnahmen anderer Anwohner mindestens seit 2012 hingewiesen.

Bisher wurden von der Stadtverwaltung, mit einem „gewissen Verständnis“ durch die Anwohner des o.a. Strassenabschnittes auch toleriert, darauf verwiesen, dass der Stadt mit Blick auf die Haushaltssituation die finanziellen Mittel für weitergehende verkehrsberuhigende und -einschränkende Maßnahmen fehlen.

Mit der Umsetzung des BRV606 besteht nun die Möglichkeit und auch die Notwendigkeit, den Vorhabensträgern der Pilotsiedlung Marienhöhe über entsprechende „Ausgleichsmaßnahmen die Kosten für verkehrsberuhigende und -einschränkende Maßnahmen zur Beseitigung des angeführten und allseits bekannten Missverhältnisses aufzuerlegen. Von daher sind die bereits 2012 nicht nur von mir geforderten Maßnahmen

- Reduzierung der Strassenbreite durch Bepflanzung,
- Einbau von Querschwellen/Schikanen oder
- Vorsehen einer Slalomstrecke, wie z.B. in der Auenstrasse schon vor Jahren geschehen,

zu prüfen und eine geeignete Maßnahme davon als bauliche Einschränkung des Strassenraumes von den Vorhabensträgern der Pilotsiedlung finanzieren zu lassen.

Nur durch eine dieser oder auch einer anderen geeigneten baulichen Maßnahme in dem betroffenen Abschnitt des Brühler Herrenberges kann sowohl die Attraktivität eines Durchgangsverkehrs durch ein Wohngebiet wesentlich reduziert werden als auch zusätzlich der „Raserei“ auf diesem Strassenabschnitt.

Abwägung:

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

Begründung:

Der in Rede stehende Straßenabschnitt des Brühler Herrenberges zwischen IGA-Blick und Nicolaus-Siegen-Straße befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Die genannten Probleme sind wie oben dargelegt bereits derzeit vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Entgegen der o.g. Auffassung ist mit der Gebietsentwicklung "Marienhöhe" eine Verschärfung der Konfliktlage nicht zu erwarten. Mit dem geplanten neuen Knotenpunkt an der Binderlebener Landstraße sollen die bestehende Konflikte eher reduziert werden. Eine Übertragung der geforderten verkehrsberuhigenden Maßnahmen an die Vorhabenträger und Bauherren im Gebiet "Marienhöhe" wäre deshalb unverhältnismäßig und damit rechtswidrig.

Erforderliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung hinsichtlich ihrer Sinnhaftigkeit und Machbarkeit geprüft. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise zu verkehrsorganisatorische Maßnahmen im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	17.07.2012	

Punkt 1:

Uns wurde damals versprochen, dass der schöne Stadtblick erhalten bleibt. Wir Anwohner finden es sehr schade, dass alles des Geldes wegen verhandelt werden soll (Mehrgeschosser).

Abwägung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhangle, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Damit ist der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung steht damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Neben der Bedarfsdeckung für Miet- und Eigentumswohnungen hat der Geschosswohnungsbau an der Binderslebener Landstraße Lärmschutzfunktion im Sinne einer Lärmschutzbebauung, die den Lärmeintrag in das Gebiet verhindern und die Wohnruhe auf den südlich angrenzenden Grundstücken sichern soll (Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte). Ein Verzicht auf die Riegelbebauung ist aus Lärmschutzgründen nicht möglich.

Punkt 2:

Hat man auch an die Lärmbelästigung von oben gedacht (Luftverkehr).

Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung:

Das Baugebiet "Marienhöhe" ist fluglärmbelastet. Der im gesamten Gebiet vorherrschende Geräuschpegel von 57db(A) wurde bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 berücksichtigt. Die ermittelten Außenlärmpegel wurden im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzung Nr. 16.3)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	12.07.2012 25.01.2016	

Stellungnahme vom 12.07.2012

Punkt 1:

Innere und äußere Erschließung und ruhender Verkehr

Die in diesem Absatz aufgeführten Punkte stimmen wir in fast allen Ausführungen zu und sollten tatsächlich Berücksichtigung finden.

Hier einige Sachverhalte, die und als Grundstückseigentümer des Flurstückes 2/16 der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 7 besonders wichtig sind. Grund hierfür ist die Erhaltung bzw. Verbesserung der jetzigen Lebensqualität. Bei Einhaltung des Punkteplanes, so können wir jetzt schon argumentieren, ist eine Verbesserung der Lebensqualität für uns und für zukünftige Grundstückseigentümer gegeben.

- 1. Durchgangs- und Schleichverkehr zwischen Gothaer Platz und Hauptfriedhof (Brühler Herrenberg) muss zwingend eingeschränkt werden - hohes Verkehrsaufkommen, keine Einhaltung der Geschwindigkeit.*

Abwägung:

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

Begründung:

Die genannten Probleme sind wie oben dargelegt bereits derzeit vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan BRV606 ausgelöst. Entgegen der o.g. Auffassung ist mit der Gebietsentwicklung "Marienhöhe" eine Verschärfung der Konfliktlage nicht zu erwarten. Mit dem geplanten neuen Knotenpunkt an der Binderlebener Landstraße sollen die bestehende Konflikte am Brühler Herrenberg und in der Meineckestraße eher reduziert und der Knoten Brühler Herrenberg/Binderslebener Landstraße entlastet werden. Erforderliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung hinsichtlich ihrer Sinnhaftigkeit und Machbarkeit geprüft. Im Bebauungsplan BRV606 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise zu verkehrsorganisatorische Maßnahmen im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2:

Haupteinfahrt ins Planungsgebiet sollte über die Binderslebener Landstraße mittig erfolgen. Die bestehende Anbindung Binderslebener Landstraße - Brühler Herrenberg sollte nur Anwohnern dienen. Schaffung verkehrsarmer Wohngebietsstraßen (Spielstraßen) keine öffentlichen Parkplätze, nur Stellplätze auf den Grundstücken, keine Parkplätze entlang „Brühler Herrenberg“ für Besucher des Friedhofes; dafür kann der öffentliche Parkplatz vor bzw. entlang des Hauptfriedhofes genutzt werden

Abwägung: Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Hauptzufahrt zum neuen Wohngebiet soll über einen neuen Knotenpunkt an der Binderslebener Landstraße erfolgen. Der Knoten Brühler Herrenberg wird damit entlastet. Weitere verkehrsorganisatorische Regelungen zur Verkehrsführung und den Nutzern sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang finden. Im Bebauungsplan BRV606 wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Herstellung von privaten Stellplätzen getroffen, die den Stellplatzbesatz der Grundstücke auf 1 Stellplatz/ WE (WA1 und WA2) bzw. 2 Stellplätze/ WE einschränken und damit das Verkehrsaufkommen minimieren. Hinzu kommt, dass die Erschließung des Geschosswohnungsbaus im WA1 und WA 2 mit ca. 200 WE von Norden direkt über den neuen Knotenpunkt an der Binderslebener Landstraße erfolgt und damit der Ziel- und Quellverkehr nicht das gesamte Wohngebiet belastet.

Das Verkehrskonzept beruht auf kurzen verkehrsberuhigten Wohnwegen, die eine schnelle Verteilung des Verkehrs zu den Quell- und Zielorten im Gebiet ermöglichen. Das Verkehrskonzept weist keine breiten überdimensionierten Verkehrswege auf, sondern orientiert sich an den Mindestquerschnitten der RAST06.

Es ist erforderlich eine gewisse Anzahl von öffentlichen Stellplätzen vorzusehen, um ungeordnetes Parken in den engen Wohngebietsstraßen zu vermeiden. Für die Einordnung öffentlicher Stellplätze ist die Planstraße G vorgesehen, die als Querspange zwischen den südlichen Wohnstraßen eine Bündelungs- und Verteilungsfunktion inne hat und damit einen ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt aufweist. Der Verkehr verbleibt damit im Wesentlichen im nördlichen Teilbereich des neuen Wohngebietes in der Nähe der Hauptzufahrt an der Binderlebener Landstraße. Die südlichen Wohngebiete sollen damit verkehrlich entlastet werden.

Öffentliche Stellplätze am Osteingang des Hauptfriedhofes sind für die Betreibung des Hauptfriedhofes erforderlich. Durch die geordnete Bereitstellung in einem begrenzten Abschnitt des Brühler Herrenberges soll jedoch das derzeit wilde Parken vermieden werden. Ein Ausschluss jeglicher Stellplätze ist nicht praktikabel.

Punkt 3:

Freiraumstruktur und Grünordnung

Der vor unserem Grundstück liegende Feldweg und Grünstreifengürtel mit Bäumen und Büschen sollte erhalten bzw. ausgebaut werden. Wir könnten uns hier einen Fußweg zu der Kleingartenanlage parallel zur Binderslebener Landstraße vorstellen. Der Grünstreifengürtel ist Lebensraum für viele Vögel, aber auch kleinen Eidechsen. Darüber hinaus schafft er gute klimatische Bedingungen wie Lärm- und Windschutz.

Auf Grund der Tatsache, dass wir schon ein paar Jahre ökologische Erfahrungen auf unserem Grundstück sammeln konnten, sind wir der Meinung, dass wir diese Erfahrungen in das neue Bebauungsgebiet einbringen können und möchten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der vorhandene Feldweg mit Grüngürtel soll grundsätzlich erhalten bleiben. Der Feldweg dient der Erschließung der Kleingärten und ist als Umfahrung für das neue Wohngebiet erforderlich. Er ist deshalb als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird im Sinne einer geordneten Erschließung entsprechend ausgebaut. Die vorhandene Begrünung ist mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert.

Stellungnahme vom 25.01.2016

Punkt 1:

wir sind Eigentümer des Grundstückes Brühler Herrenberg 98 -WA6/2/16 und möchten folgende Anmerkung zu den geplanten Besucherparkplätzen geben.

Die jetzigen wilden Parkplätze können an einem Wochenende bis zu 500 mal benutzt werden, gleichzeitig ist die Zahl der Besucher die keinen Parkplatz finden nochmals so hoch.

Nach unserer Erfahrung werden diese Parkplätze weiterhin so hoch frequentiert sein, dass es zu teils chaotischen Situationen im Bereich des Osteinganges am Hauptfriedhof kommen wird.

Wir sind der Meinung, dass das Parkplatzkonzept nochmals überdacht werden sollte, da es nicht nur Probleme zwischen den Parkplatznutzern geben wird, sondern auch zwischen den neuen Anwohnern und Friedhofbesuchern. Sinnvoller wäre es vielleicht, diese Parkplätze nur als Behindertenparkplätze auszuweisen, da diese nicht so stark frequentiert werden.

Das Fazit unser Ausführungen kann nur bedeuten, wenn öffentliche Parkplätze entstehen, dafür zu sorgen, dass diese regelmäßig überwacht werden, damit sich nicht weiterhin teils chaotische Szenen um einen Parkplatz abspielen, wie dies momentan geschieht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Siehe Stellungnahme vom 12.07.2012, Abwägungspunkt 2

Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Besucherparkplätze sowie deren Bewirtschaftung und ggf. Kontrolle ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in die Festsetzungen finden. Einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung stehen die Festsetzungen jedoch nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	26.01.2016	

Punkt 1:

Ich bin Bewohner in der „Ökosiedlung am Brühler Herrenberg“. Hier wurde uns beim Bau unserer Häuser durch die Stadt eine Fülle von ökologischen Vorgaben auferlegt. In dem aktuellen Entwurf für die „Marienhöhe“ ist von einem ökologischen Vorzeigeprojekt die Rede. Leider konnte ich hier keine ökologischen Schwerpunkte sehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept (Einsatz erneuerbarer Energien) sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 67% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Punkt 2:

Alles was „Grün“ ist kommt in diesem Entwurf/Projekt sehr kurz. Parallel zur Binderslebener - Landstraße gibt es einen Grünstreifen mit einer doppelten Baumallee ebenfalls parallel zum Sonnenweg gibt es einen 5-10m breiten „Ökologischen Schutzstreifen für Zauneidechsen und Fledermäuse“. Wäre es da nicht sinnvoll in der Mitte - also parallel zum Brühler Herrenberg (siehe Skizze) eine weitere ökologische Ausgleichsfläche zu errichten? Dies würde dem ökologischen Anspruch des Wohngebietes eine Aufwertung geben. Möglich wäre hier ebenfalls eine doppelreihige Baumallee. Dies würde sich auch gut im Rahmen der BUGA 2022 in dessen ökologisches Konzept einreihen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden eine ganze Reihe von "Grün- bzw. Begrünungsfestsetzungen" getroffen. Neben den breiten Hauptgrünachsen entlang der Binderslebener Landstraße (Baumallee – ca. 16m breit) sowie der mittigen "Grünen Füge" (öffentliche Grünfläche – ca. 15-20m breit) werden die bestehenden Grünzüge entlang des Wirtschaftsweges (Feldweg zu den Kleingärten) sowie entlang des Hauptfriedhofes als zu erhaltend festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke (siehe Festsetzungen Nr. 17.1 bis 17.18) sowie zum Artenschutz (siehe Festsetzungen Nr.11.4. bis 11.6) getroffen. Zusammen mit den externen Ausgleichsflächen gelten die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe als ausgeglichen.

Eine weiterer breite Grünachse entlang des Brühler Herrenberg bedeutet eine weitere Baulandeinschränkung, die aus wirtschaftlichen Gründen von den Grundstückseigentümern abgelehnt wird.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme wird die Berücksichtigung der grünordnerischen Belange als ausreichend erachtet (siehe GOP)

Punkt 3:

Was das Heizkonzept / Blockheizkraftwerk betrifft so kann ich auch hier nur sagen, im „Brühler Herrenberg“ war es Pflicht ein ökologisches Konzept zu haben ohne Gas und Öl, dies sollte man 10Meter weiter nicht aufweichen, sonst hat alle Ökologie keinen Sinn und das Konzept ist zum Scheitern verurteilt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für die Zielstellung, die CO₂-Emissionen so weit als möglich zu geduzieren ist das flächendeckende Nahwärmeversorgungskonzept mit einem Biomethan-BHKW zielführend und weist im Vergleich mit anderen erneuerbaren Energiekonzepten die niedrigsten CO₂-Emissionen auf (siehe Energiekonzept).

Auch hinsichtlich der NO_x-Emissionen ist unter Zugrundelegung eines günstigen Standortes sowie aller zur Verfügung stehenden technischen Maßnahmen keine signifikanten Auswirkungen auf die NO_x-Grenzwerte (Messstelle Heinrichstraße) durch das Biomethan-BHKW zu erwarten (siehe Energiekonzept).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö9
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	05.02.2016	

Punkt 1:

Auf der Grundlage des Umlegungsbeschlusses möchten wir in das Bauumlegungsverfahren für eine zukünftige Bebauung des Grundstücks 2/11 aufgenommen werden. Ich bitte darum den Bebauungsplan dementsprechend anzupassen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Das o.g. Grundstück ist Bestandteil des Umlegungsverfahrens "Marienhöhe". Bisher wurde seitens des Grundstückseigentümers eine Grundstücksbebauung abgelehnt (Erörterung im Rahmen des Umlegungsverfahrens). Soll nun eine Bebauung des o.g. Grundstücks ermöglicht werden ist das im Bebauungsplan festgesetzte Baufeld zu erweitern.

Inwieweit der Hinweis Berücksichtigung findet kann derzeit nicht abschließend bewertet werden und bedarf eines Änderungsverfahrens unter Einbeziehung der benachbarten Grundstückseigentümer.

Die abschließende Abwägungsentscheidung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö10
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	18.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö11
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö12
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö13
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö14
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö15
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö16
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö17
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö18
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö19
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö20
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	17.07.2012	

Punkt 1:

Mit der Realisierung des B-Planes „Marienhöhe“ sowie „Beim Bunten Mantel“ ist die dargestellte Verdichtung von Wohnnutzung, südlich der Binderslebener Landstraße, geplant. Dabei ist beabsichtigt die „Marienhöhe“ ausschließlich über die Binderslebener Landstraße zu erschließen. Nach den unterschiedlichen Szenarien der Flächennutzung werden bis zu 270 Fahrten in beiden Richtungen angenommen. Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verkehrszugewinn entsprechen wird mag dahingestellt bleiben. Das diese Erhöhung, entsprechend Pkt. 7.2 der verkehrstechnischen Untersuchungen, zu keiner Beeinflussung der Verkehrsqualität im Bereich der aufgeführten Knoten führen soll, kann nicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Durch die Realisierung der Querverbindung „IKEA - Bindersleben“ sowie den Ausbau der Binderslebener Landstraße wurde das Verkehrsaufkommen erheblich erhöht. Dies führte im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahn bis nach Bindersleben zu zahlreichen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen - Ampelregelungen. Davon konnte der gesamte Bereich der Binderslebener Landstraße partizipieren, bis auf die Ein- und Ausfahrt Nottlebener Weg.

Die Ausfahrt Nottlebener Weg ist für die Bewohner dieser Straße sowie des Ermstedter Weges die einzige verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Alltag ist diese Verkehrsanbindung nicht nur eine große Herausforderung, sie ist auch ein Unfallbereich.

Eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Binderslebener Landstraße führt aus unserer Sicht sehr wohl zu einer Verschärfung unserer einzigen Verkehrsanbindung. Wir möchten nicht die beabsichtigte Wohnraumschaffung an den o.g. Bebauungsplangebieten blockieren oder verhindern. Wir möchten eine Beachtung der sich für uns weiter verschlechternden verkehrstechnischen Situation und letztendlich Lebensqualität.

Daher fordern wir eine Ampelregelung im Bereich des Nottlebener Weg.

Abwägung:

Die Forderung betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann 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 Zuständigkeit zur Errichtung von Ampelanlagen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen obliegt dem Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö21
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	26.01.2016	22.02.2016

Einspruch gegen den ausgelegten B-Plan BBRV606.

Punkt 1:

Die Stadtverwaltung stellt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung einen B-Plan-Entwurf zum Baugebiet Marienhöhe vor, der weder konform mit der Veröffentlichung (Drucksache-Nr. 2253/15) ist, noch den Zielen und Ergebnissen des von der Stadt Erfurt durchgeführten Architektenwettbewerbes entspricht, noch uns als Eigentümer eines überplanten Grundstückes beteiligt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Gegenstand der Wettbewerbsauslobung war die Erarbeitung einer städtebaulichen Grundstruktur. Ein vertiefendes Erschließungs-, insbesondere Entwässerungskonzept, war nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe und kann auch im Rahmen eines solchen Wettbewerbsverfahrens nicht geleistet werden.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept für das Gebiet "Marienhöhe" wurde auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und fand entsprechenden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Dieser Bebauungsplanentwurf war Bestandteil der Drucksache-Nr. 2253/15 sowie der damit beschlossenen öffentlichen Auslegung.

Insofern kann Folgendes konstatiert werden:

1. Der Bebauungsplanentwurf entspricht den Grundsätzen und Zielen des Wettbewerbsentwurfs.
2. Der Bebauungsplanentwurf ist Bestandteil der der o.g. Drucksache.
3. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit einschließlich der betroffenen Eigentümer entsprechend der Verfahrensregeln des BauGB.

Punkt 2:

Vorschlag:

Die Verwaltung zieht diesen Entwurf zurück oder nimmt das eingezeichnete Plangebiet (Notwassergraben) aus dem B-Plan heraus.

Wir als Eigentümer eines betroffenen Grundstückes mit einer ausgewiesenen Grünlandfläche auf dem der Notwassergraben liegt, erhalten und pflegen diesen Graben, so wie alle unsere Nachbarn (auch Kleingarten-Nachbarn!), seit unserem Grundstückskauf 2002.

Im Übrigen sind wir darüber erstaunt, dass privater Grund und Boden ohne Beteiligung seiner Eigentümer überplant wird und das daneben liegende städtische Grundstück nicht in die Planungsüberlegungen einbezogen wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt derzeit nur zur Kenntnis genommen, da eine abschließende Abwägungsentscheidung derzeit noch nicht möglich ist.

Begründung

Die festgesetzte Fläche stellt sich bereits derzeit als "Rinne" dar, über die das Regenwasser bei Starkregen zum tiefsten Punkt am Brühler Herrenberg abgeleitet wird. Dieser "Entwässerungsgraben" wird von den Anrainern derzeit geduldet und teilweise selbst unterhalten, um das Eindringen des Regenwassers auf die angrenzenden Grundstücke des Westbahnhofes sowie der KGA "Marienhöhe" zu vermeiden.

Dies zeigt, dass die Abführung des Regenwassers an dieser Stelle funktioniert. Die Lage dieses "Entwässerungsgrabens" ist damit entwässerungstechnisch sinnvoll. Derzeit fehlt die öffentlich-rechtliche Sicherung als öffentliche Entwässerungsanlage. Weiterhin wird diese Situation mit der Neubebauung "Marienhöhe" (Teilbereiche Nord und Mitte) weiter verschärft, so dass im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes Marienhöhe Vorkehrungen für eine geordnete Regenwasserableitung durch Ausbau eines funktionsfähigen Notwassergrabens getroffen werden müssen.

Die Ertüchtigung des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird in den meisten Fällen zu keinen substantiellen Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Baugrundstücke führen, da aufgrund der Topografie die Böschungsbereiche für eine Nutzung als Garten oder Freisitz etc. ausscheiden.

Die Festsetzung des "Notwassergrabens" dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der vorhandenen Situation. In wie weit die derzeitige Dimensionierung ausreicht kann erst im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung geprüft werden.

Für die konkrete Verortung eines "Notwassergrabens" für das Baugebiet Marienhöhe" kommen möglicherweise mehrere Optionen in Betracht (z.B. Verschiebung in Richtung KGA auf das städtische Grundstück). Dies führt jedoch zu Eingriffen in die Kleingartenanlage, die voraussichtlich zu wesentlich größeren Einschränkungen der derzeitigen Nutzung, bis hin zum Wegfall einiger Kleingartenparzellen führen werden.

Für vertiefende Machbarkeits- und Variantenuntersuchungen ist eine weiterführende Erschließungs- und Entwässerungsplanung erforderlich. Diese steht derzeit noch aus.

Die abschließende und sachgerechte Gewichtung und Abwägungsentscheidung kann deshalb erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und in Kenntnis aller relevanten öffentlichen und privaten Belange getroffen werden.

Der Teilbereich Süd (WA 5ff, WA 6 und WEA 7ff) ist von diesem "Notwassergraben" nicht betroffen.

Bei Vorliegen gewichtiger Gründe für den Verbleib und öffentlich-rechtliche Sicherung des "Notwassergrabens" an der derzeit bestehenden Stelle wäre ein Eingriff in das Privateigentum zum Erreichen der Planungsziele durchaus gerechtfertigt und die Abwägung damit rechtsfehlerfrei.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö22
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	09.02.2016	

Punkt 1:

Nach dem Bebauungsplanentwurf ist auf dem Grundstück unserer Mandantin mit der Flurstücksnummer 5/32, so auch auf den Flurstücken 5/28, 5/29, 5/31, 5/33 und 5/35, ein Notwassergraben vorgesehen. Unter den textlichen Festsetzungen Nr. 13.6 wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche „Notwassergraben“ wird eine Fläche für ein Leitungsrecht für einen Notwassergraben mit einer Breite von 3 m zu Gunsten des Entwässerungsbetriebs der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt.“

Gegen diese Festsetzung wird ausdrücklich namens und in Vollmacht unserer Mandantin ingesprochen. Hierbei handelt es sich faktisch um eine Enteignung bzw. einen enteignungsgleichen Eingriff, der nicht hinzunehmen ist.

Das Privatgrundstück unserer Mandantin ist nicht in Anspruch zu nehmen. Falls ein Notwassergraben tatsächlich für erforderlich gehalten werden sollte, so müsste dieser, um einen eigentumsrechtlichen Eingriff zu vermeiden, auf dem Grundstück der Stadt (Flurstück 1130/5) angelegt und verlegt werden. Es dürfte auch durchaus möglich sein, die (Not-) Entwässerung über den Weg mit der Flurstücksnummer 1135/171 durchzuführen.

Weiterhin gäbe es sicherlich die Variante, über das Flurstück 5/27 auf die Entwässerungsleitung im igablick aufzubinden.

Es stehen daher mehrere Varianten zur Verfügung, eine Notentwässerung ohne die Inanspruchnahme privater Grundstücke zu gewährleisten, so dass es schon an der notwendigen Erforderlichkeit der Inanspruchnahme mangelt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt derzeit nur zur Kenntnis genommen, da eine abschließende Abwägungsentscheidung derzeit noch nicht möglich ist.

Begründung

Die festgesetzte Fläche stellt sich bereits derzeit als "Rinne" dar, über die das Regenwasser bei Starkregen zum tiefsten Punkt am Brühler Herrenberg abgeleitet wird. Dieser "Entwässerungsgraben" wird von den Anrainern derzeit geduldet und teilweise selbst unterhalten, um das Eindringen des Regenwassers auf die angrenzenden Grundstücke des Westbahnhofes sowie der KGA "Marienhöhe" zu vermeiden.

Dies zeigt, dass die Abführung des Regenwassers an dieser Stelle funktioniert. Die Lage dieses "Entwässerungsgrabens" ist damit entwässerungstechnisch sinnvoll. Derzeit fehlt die öffentlich-rechtliche Sicherung als öffentliche Entwässerungsanlage. Weiterhin wird diese Situation mit der Neubebauung "Marienhöhe" (Teilbereiche Nord und Mitte) weiter verschärft, so dass im Rahmen der Erschließung des

Wohngebietes Marienhöhe Vorkehrungen für eine geordnete Regenwasserableitung durch Ausbau eines funktionsfähigen Notwassergrabens getroffen werden müssen.

Die Ertüchtigung des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird in den meisten Fällen zu keinen substantiellen Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Baugrundstücke führen, da aufgrund der Topografie die Böschungsbereiche für eine Nutzung als Garten oder Freisitz etc. ausscheiden.

Die Festsetzung des "Notwassergrabens" dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der vorhandenen Situation. In wie weit die derzeitige Dimensionierung ausreicht kann erst im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung geprüft werden.

Für die konkrete Verortung eines "Notwassergrabens" für das Baugebiet Marienhöhe" kommen möglicherweise mehrere Optionen in Betracht (z.B. Verschiebung in Richtung KGA auf das städtische Grundstück). Dies führt jedoch zu Eingriffen in die Kleingartenanlage, die voraussichtlich zu wesentlich größeren Einschränkungen der derzeitigen Nutzung, bis hin zum Wegfall einiger Kleingartenparzellen führen werden.

Für vertiefende Machbarkeits- und Variantenuntersuchungen ist eine weiterführende Erschließungs- und Entwässerungsplanung erforderlich. Diese steht derzeit noch aus.

Die abschließende und sachgerechte Gewichtung und Abwägungsentscheidung kann deshalb erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und in Kenntnis aller relevanten öffentlichen und privaten Belange getroffen werden.

Der Teilbereich Süd (WA 5ff, WA 6 und WEA 7ff) ist von diesem "Notwassergraben" nicht betroffen.

Es besteht kein subjektiv-öffentliches Recht, dass der Notwassergraben auf städtische Grundstücke verlegt wird. Ggf. können bei einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ein Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 BauGB entstehen.

Bei Vorliegen gewichtiger Gründe für den Verbleib und öffentlich-rechtliche Sicherung des "Notwassergrabens" an der derzeit bestehenden Stelle wäre ein Eingriff in das Privateigentum zum Erreichen der Planungsziele durchaus gerechtfertigt und die Abwägung damit rechtsfehlerfrei.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö23
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	11.02.2016	

Punkt 1:

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den ausgelegten B-Plan BRV606. Der Entwurf des B-Planes sieht eine Führung über mein Grundstück 5/28 vor. Meine Interessen als Eigentümer wurden nicht berücksichtigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt derzeit nur zur Kenntnis genommen, da eine abschließende Abwägungsentscheidung derzeit noch nicht möglich ist.

Begründung

Die festgesetzte Fläche stellt sich bereits derzeit als "Rinne" dar, über die das Regenwasser bei Starkregen zum tiefsten Punkt am Brühler Herrenberg abgeleitet wird. Dieser "Entwässerungsgraben" wird von den Anrainern derzeit geduldet und teilweise selbst unterhalten, um das Eindringen des Regenwassers auf die angrenzenden Grundstücke des Westbahnhofes sowie der KGA "Marienhöhe" zu vermeiden.

Dies zeigt, dass die Abführung des Regenwassers an dieser Stelle funktioniert. Die Lage dieses "Entwässerungsgrabens" ist damit entwässerungstechnisch sinnvoll. Derzeit fehlt die öffentlich-rechtliche Sicherung als öffentliche Entwässerungsanlage. Weiterhin wird diese Situation mit der Neubebauung "Marienhöhe" (Teilbereiche Nord und Mitte) weiter verschärft, so dass im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes Marienhöhe Vorkehrungen für eine geordnete Regenwasserableitung durch Ausbau eines funktionsfähigen Notwassergrabens getroffen werden müssen.

Die Ertüchtigung des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird in den meisten Fällen zu keinen substantiellen Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Baugrundstücke führen, da aufgrund der Topografie die Böschungsbereiche für eine Nutzung als Garten oder Freisitz etc. ausscheiden.

Die Festsetzung des "Notwassergrabens" dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der vorhandenen Situation. In wie weit die derzeitige Dimensionierung ausreicht kann erst im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung geprüft werden.

Für die konkrete Verortung eines "Notwassergrabens" für das Baugebiet Marienhöhe kommen möglicherweise mehrere Optionen in Betracht (z.B. Verschiebung in Richtung KGA auf das städtische Grundstück). Dies führt jedoch zu Eingriffen in die Kleingartenanlage, die voraussichtlich zu wesentlich größeren Einschränkungen der derzeitigen Nutzung, bis hin zum Wegfall einiger Kleingartenparzellen führen werden.

Für vertiefende Machbarkeits- und Variantenuntersuchungen ist eine weiterführende Erschließungs- und Entwässerungsplanung erforderlich. Diese steht derzeit noch aus.

Die abschließende und sachgerechte Gewichtung und Abwägungsentscheidung kann deshalb erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und in Kenntnis aller relevanten öffentlichen und privaten Belange getroffen werden.

Der Teilbereich Süd (WA 5ff, WA 6 und WEA 7ff) ist von diesem "Notwassergraben" nicht betroffen.

Bei Vorliegen gewichtiger Gründe für den Verbleib und öffentlich-rechtliche Sicherung des "Notwassergrabens" an der derzeit bestehenden Stelle wäre ein Eingriff in das Privateigentum zum Erreichen der Planungsziele durchaus gerechtfertigt und die Abwägung damit rechtsfehlerfrei.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö24
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	18.02.2016	

Punkt 1:

Wir sind gemeinsam Eigentümer des Grundstücks Am Westbahnhof 6, 99092 Erfurt (Flurstück 5/29) und erheben gegen den o. g. Bebauungsplan hiermit Einspruch.

Den Unterlagen zufolge ist geplant, einen Notwassergraben, der über unser Grundstück sowie die angrenzenden Grundstücke führt, zu erweitern bzw. neu anzulegen. Dies ist mit einem erheblichen Eingriff in unser Eigentum verbunden und würde im Ergebnis zu einer Verkleinerung der nutzbaren Grundstücksfläche führen.

Wir bestreiten die Notwendigkeit der Erweiterung des existierenden Notwassergrabens bzw. der Neuanlage desselbigen. Sollte dies gleichwohl für notwendig erachtet werden, ist die Anlage eines Entwässerungsgrabens über das unmittelbar angrenzende, sich im Eigentum der Stadt Erfurt befindlichen Grundstücks (Kleingartenanlage), sicherlich möglich. Alternativ könnte eine Entwässerung auch über die Kanalisation der Straßen "Am Westbahnhof" und "iga-Blick" erfolgen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt derzeit nur zur Kenntnis genommen, da eine abschließende Abwägungsentscheidung derzeit noch nicht möglich ist.

Begründung

Die festgesetzte Fläche stellt sich bereits derzeit als "Rinne" dar, über die das Regenwasser bei Starkregen zum tiefsten Punkt am Brühler Herrenberg abgeleitet wird. Dieser "Entwässerungsgraben" wird von den Anrainern derzeit geduldet und teilweise selbst unterhalten, um das Eindringen des Regenwassers auf die angrenzenden Grundstücke des Westbahnhofes sowie der KGA "Marienhöhe" zu vermeiden.

Dies zeigt, dass die Abführung des Regenwassers an dieser Stelle funktioniert. Die Lage dieses "Entwässerungsgrabens" ist damit entwässerungstechnisch sinnvoll. Derzeit fehlt die öffentlich-rechtliche Sicherung als öffentliche Entwässerungsanlage. Weiterhin wird diese Situation mit der Neubebauung "Marienhöhe" (Teilbereiche Nord und Mitte) weiter verschärft, so dass im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes Marienhöhe Vorkehrungen für eine geordnete Regenwasserableitung durch Ausbau eines funktionsfähigen Notwassergrabens getroffen werden müssen.

Die Ertüchtigung des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird in den meisten Fällen zu keinen substantiellen Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Baugrundstücke führen, da aufgrund der Topografie die Böschungsbereiche für eine Nutzung als Garten oder Freisitz etc. ausscheiden.

Die Festsetzung des "Notwassergrabens" dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der vorhandenen Situation. In wie weit die derzeitige Dimensionierung ausreicht kann erst im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung geprüft werden.

Für die konkrete Verortung eines "Notwassergrabens" für das Baugebiet Marienhöhe" kommen möglicherweise mehrere Optionen in Betracht (z.B. Verschiebung in Richtung KGA auf das städtische Grundstück). Dies führt jedoch zu Eingriffen in die Kleingartenanlage, die voraussichtlich zu wesentlich größeren Einschränkungen der derzeitigen Nutzung, bis hin zum Wegfall einiger Kleingartenparzellen führen werden.

Für vertiefende Machbarkeits- und Variantenuntersuchungen ist eine weiterführende Erschließungs- und Entwässerungsplanung erforderlich. Diese steht derzeit noch aus.

Die abschließende und sachgerechte Gewichtung und Abwägungsentscheidung kann deshalb erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und in Kenntnis aller relevanten öffentlichen und privaten Belange getroffen werden.

Der Teilbereich Süd (WA 5ff, WA 6 und WEA 7ff) ist von diesem "Notwassergraben" nicht betroffen.

Bei Vorliegen gewichtiger Gründe für den Verbleib und öffentlich-rechtliche Sicherung des "Notwassergrabens" an der derzeit bestehenden Stelle wäre ein Eingriff in das Privateigentum zum Erreichen der Planungsziele durchaus gerechtfertigt und die Abwägung damit rechtsfehlerfrei.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö25
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	16.02.2016	

Punkt 1:

Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Marienhöhe BRV 606 der Stadt Erfurt. Der Graben am unteren Ende des Bahnböschungsbereichs, der zu den Grundstücken des Wohngebiets "Am Westbahnhof" gehört, taucht in dem Bebauungsplan auf mit für uns nicht erkennbaren baulichen Maßnahmen.

Gegen eventuelle bauliche Maßnahmen auf unserem Grundstück (Flurstück Nr. 5/35) und Eintragungen von Leitungsrechten o. ä. erheben wir ebenfalls Einspruch.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt derzeit nur zur Kenntnis genommen, da eine abschließende Abwägungsentscheidung derzeit noch nicht möglich ist.

Begründung

Die festgesetzte Fläche stellt sich bereits derzeit als "Rinne" dar, über die das Regenwasser bei Starkregen zum tiefsten Punkt am Brühler Herrenberg abgeleitet wird. Dieser "Entwässerungsgraben" wird von den Anrainern derzeit geduldet und teilweise selbst unterhalten, um das Eindringen des Regenwassers auf die angrenzenden Grundstücke des Westbahnhofes sowie der KGA "Marienhöhe" zu vermeiden.

Dies zeigt, dass die Abführung des Regenwassers an dieser Stelle funktioniert. Die Lage dieses "Entwässerungsgrabens" ist damit entwässerungstechnisch sinnvoll. Derzeit fehlt die öffentlich-rechtliche Sicherung als öffentliche Entwässerungsanlage. Weiterhin wird diese Situation mit der Neubebauung "Marienhöhe" (Teilbereiche Nord und Mitte) weiter verschärft, so dass im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes Marienhöhe Vorkehrungen für eine geordnete Regenwasserableitung durch Ausbau eines funktionsfähigen Notwassergrabens getroffen werden müssen.

Die Ertüchtigung des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird in den meisten Fällen zu keinen substantiellen Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Baugrundstücke führen, da aufgrund der Topografie die Böschungsbereiche für eine Nutzung als Garten oder Freisitz etc. ausscheiden.

Die Festsetzung des "Notwassergrabens" dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der vorhandenen Situation. In wie weit die derzeitige Dimensionierung ausreicht kann erst im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung geprüft werden.

Für die konkrete Verortung eines "Notwassergrabens" für das Baugebiet Marienhöhe kommen möglicherweise mehrere Optionen in Betracht (z.B. Verschiebung in Richtung KGA auf das städtische Grundstück). Dies führt jedoch zu Eingriffen in die Kleingartenanlage, die voraussichtlich zu wesentlich größeren Einschränkungen der derzeitigen Nutzung, bis hin zum Wegfall einiger Kleingartenparzellen führen werden.

Für vertiefende Machbarkeits- und Variantenuntersuchungen ist eine weiterführende Erschließungs- und Entwässerungsplanung erforderlich. Diese steht derzeit noch aus.

Die abschließende und sachgerechte Gewichtung und Abwägungsentscheidung kann deshalb erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und in Kenntnis aller relevanten öffentlichen und privaten Belange getroffen werden.

Der Teilbereich Süd (WA 5ff, WA 6 und WEA 7ff) ist von diesem "Notwassergraben" nicht betroffen.

Bei Vorliegen gewichtiger Gründe für den Verbleib und öffentlich-rechtliche Sicherung des "Notwassergrabens" an der derzeit bestehenden Stelle wäre ein Eingriff in das Privateigentum zum Erreichen der Planungsziele durchaus gerechtfertigt und die Abwägung damit rechtsfehlerfrei.

Punkt 2:

Es stellt sich weiterhin die Frage, warum wir als Eigentümer des Grabens nicht direkt informiert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit einschließlich der betroffenen Eigentümer erfolgte entsprechend der Verfahrensregeln des BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Genau zu diesem Zwecke dient die Veröffentlichung.

Im weiteren Planverfahren erfolgt bei Beibehaltung dieser Planungsvariante eine Anhörung der Betroffenen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö26
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	23.02.2016	

Punkt 1:

Der Entwurf sieht die textliche Festsetzung Nr. 13.6 vor:

„Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche „Notwassergraben“ wird eine Fläche für ein Leitungsrecht für einen Notwassergraben mit einer Breite von 3 m zu Gunsten des Entwässerungsbetriebs der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt.“

Hierbei handelt es sich um eine Teilenteignung bzw. enteignungsgleichen Eingriff am Grundstück meiner Mandantin, die nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt ist. Das Grundstück meiner Mandantin liegt an dem Notwassergraben und müsste planungsgemäß in Anspruch genommen werden. Sofern der Notwassergraben überhaupt zur Realisierung der Planungsziele erforderlich ist - was infrage gestellt wird -, könnte zur Vermeidung einer Inanspruchnahme des Grundstücks meiner Mandantin eine Realisierung des Grabens auf dem Grundstück der Stadt Erfurt (Flurstück 1130/5) erfolgen. Ebenso könnte eine Realisierung des Grabens über den Weg mit der Flurstücks-Nr. 1135/171 erfolgen. Schließlich könnte eine Realisierung über das Flurstück 5/27 erfolgen. Der geplante Eingriff in das Eigentumsrecht meiner Mandantin aus Art. 14 Abs. 1 GG wäre zur Realisierung des Notwassergrabens folglich noch nicht einmal erforderlich. Der Bebauungsplan wäre damit abwägungsfehlerhaft im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt derzeit nur zur Kenntnis genommen, da eine abschließende Abwägungsentscheidung derzeit noch nicht möglich ist.

Begründung

Die festgesetzte Fläche stellt sich bereits derzeit als "Rinne" dar, über die das Regenwasser bei Starkregen zum tiefsten Punkt am Brühler Herrenberg abgeleitet wird. Dieser "Entwässerungsgraben" wird von den Anrainern derzeit geduldet und teilweise selbst unterhalten, um das Eindringen des Regenwassers auf die angrenzenden Grundstücke des Westbahnhofes sowie der KGA "Marienhöhe" zu vermeiden.

Dies zeigt, dass die Abführung des Regenwassers an dieser Stelle funktioniert. Die Lage dieses "Entwässerungsgrabens" ist damit entwässerungstechnisch sinnvoll. Derzeit fehlt die öffentlich-rechtliche Sicherung als öffentliche Entwässerungsanlage. Weiterhin wird diese Situation mit der Neubebauung "Marienhöhe" (Teilbereiche Nord und Mitte) weiter verschärft, so dass im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes Marienhöhe Vorkehrungen für eine geordnete Regenwasserableitung durch Ausbau eines funktionsfähigen Notwassergrabens getroffen werden müssen.

Die Ertüchtigung des vorhandenen Entwässerungsgrabens wird in den meisten Fällen zu keinen substantiellen Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Baugrundstücke führen, da aufgrund der Topografie die Böschungsbereiche für eine Nutzung als Garten oder Freisitz etc. ausscheiden.

Die Festsetzung des "Notwassergrabens" dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung der vorhandenen Situation. In wie weit die derzeitige Dimensionierung ausreicht kann erst im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung geprüft werden.

Für die konkrete Verortung eines "Notwassergrabens" für das Baugebiet Marienhöhe" kommen möglicherweise mehrere Optionen in Betracht (z.B. Verschiebung in Richtung KGA auf das städtische Grundstück). Dies führt jedoch zu Eingriffen in die Kleingartenanlage, die voraussichtlich zu wesentlich größeren Einschränkungen der derzeitigen Nutzung, bis hin zum Wegfall einiger Kleingartenparzellen führen werden.

Für vertiefende Machbarkeits- und Variantenuntersuchungen ist eine weiterführende Erschließungs- und Entwässerungsplanung erforderlich. Diese steht derzeit noch aus.

Die abschließende und sachgerechte Gewichtung und Abwägungsentscheidung kann deshalb erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und in Kenntnis aller relevanten öffentlichen und privaten Belange getroffen werden.

Der Teilbereich Süd (WA 5ff, WA 6 und WEA 7ff) ist von diesem "Notwassergraben" nicht betroffen.

Bei Vorliegen gewichtiger Gründe für den Verbleib und öffentlich-rechtliche Sicherung des "Notwassergrabens" an der derzeit bestehenden Stelle wäre ein Eingriff in das Privateigentum zum Erreichen der Planungsziele durchaus gerechtfertigt und die Abwägung damit rechtsfehlerfrei.

Punkt 2:

Die Gemeinde muss durch Abwägung entscheiden, welche der widerstreitenden öffentlichen Belange vorzuziehen sind. Die Entscheidung ist fehlerfrei, wenn sie sachgerecht, also an den Planungszielen orientiert ist und hinreichend gewichtige Gründe für das Zurücktreten des einen Belangs hinter den anderen rechtfertigen (BVerwGE 47, 144, 148). Hingegen ist die vorzunehmende Gewichtung als Verstoß gegen das Abwägungsgebot zu bewerten, wenn ein Belang unverhältnismäßig und unvertretbar zurückgesetzt wird (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 11. Aufl., § 1, Rn. 103). Wegen der dargestellten alternativen Planbarkeit des Entwässerungsgrabens liegen keine hinreichend gewichtigen Gründe für die vorgesehene Eigentumsbeeinträchtigung meiner Mandantin vor, was zur Abwägungsfehlerhaftigkeit führt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Dem Satzungsgeber ist das Abwägungsgebot bekannt. Die Wichtung der verschiedenen Belange erfolgt im Rahmen der abschließenden Abwägungsentscheidung des Stadtrates. Im Rahmen dessen werden die gewichtigen Gründe dargelegt. Inwieweit die vorgesehene Eigentumsbeeinträchtigung durch die Führung des Notwassergrabens in der bereits derzeit existierenden Lage zu einer Abwägungsfehlerhaftigkeit führen würde wäre unter Berücksichtigung der Abwägungsgründe zu prüfen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö27
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.07.2012	12.02.2016

Stellungnahme vom 15.07.2012

Punkt 1:

Grundsätzlich erachten wir es für traurig, dass dieses historisch gewachsene ökologische Areal inmitten der Landeshauptstadt Erfurt - die im Gegensatz zu anderen Städten nicht gerade üppig mit grünen Oasen beschenkt ist- zerstört werden soll. Die Neubesiedelung mit bis zu 380 neu zu errichtenden Wohneinheiten scheint uns unnötig, gegenüber der Flora und Fauna unverantwortlich und schon gar nicht modellhaft.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Auch ist der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. (siehe Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf)

Die Umweltauswirkungen sowie die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden wurden in verschiedenen Umweltgutachten und dem Grünordnungsplan untersucht, bewertet und zur Minderung und Kompensation entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Diese wurden im Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich gesichert. Ein Eingriffsverbot konnte aus den Untersuchungsergebnissen nicht abgeleitet werden.

Punkt 2:

Die angrenzende und ebenfalls als Aushängeschild der Stadt geltende "Solar- und Ökosiedlung Bonifaciusbrunnen" wird völlig eingebaut.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Baugebiet "Solar- und Ökosiedlung Bonifaciusbrunnen" ist genau wie das Baugebiet "Marienhöhe" Bestandteil der im Flächennutzungsplan Erfurt ausgewiesenen baulichen Entwicklungsachse West. Dieser Bereich in Richtung Flughafen/ Bindersleben hat aufgrund der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen der Stadt Erfurt und damit eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung als Wohnungsbaureservefläche.

Mit dem Baugebiet "Marienhöhe" erfolgt eine Fortsetzung der bereits am Buntten Mantel, am Westbahnhof sowie am Bonifaciusbrunnen eingeleiteten Wohnungsbauentwicklung innerhalb dieser baulichen Entwicklungsachse. Mit der Fortsetzung dieser Bebauung auch nördlich des Baugebietes "Bonifaciusbrunnen" musste gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes gerechnet werden.

In Anbetracht des angrenzenden Hauptfriedhofes sowie der KGA "Marienhöhe"/ Hauptanlage kann von einem "völligen Einbau" der "Solar- und Ökosiedlung Bonifaciusbrunnen" nicht die Rede sein. Auch die direkt an den Standort "Bonifaciusbrunnen" angrenzenden Baugebiete des Bebauungsplangebietes "Marienhöhe" (WA 5ff und WA7ff) können mit einer offenen zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung keine "bauliche Bedrängnis" für das Wohngebiet "Bonifaciusbrunnen" hervorrufen.

Eine völlige bauliche Freihaltung des Umfeldes am Standort "Bonifaciusbrunnen" ist seitens der Stadtentwicklung nicht beabsichtigt (siehe Flächennutzungsplan) und aus o.g. Gründen nicht gerechtfertigt.

Punkt 3:

Damit sind die ökologischen Ziele des Grünordnungsplanes zum BRV 554 sowie der Vorzeigestatus ernsthaft gefährdet. Wir schlagen vor, die am Brühler Herrenberg angrenzenden Gärten (erste Reihe) der Kleingartenanlage zu belassen und die zwischen den beiden Teilen der KGA Marienhöhe befindliche Wiese, die zur Zeit von der Firma AiT als Bauhof genutzt wird, aufzuforsten, so dass ein ca. 0,5 ha großer Grünsteifen - beginnend am Hauptfriedhof bis hin zur ältesten Gartenanlage Erfurts - erhalten bleibt

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis widerspricht den stadtplanerischen Zielen der Stadt Erfurt sowie den Interessen des Grundstückseigentümers der "Wiese" zwischen den beiden Teilen der KGA "Marienhöhe", der eine wirtschaftlich tragfähige bauliche Entwicklung beabsichtigt. Die Belassung von Kleingärten und die Aufforstung der "Wiese" widersprechen den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. In Anbetracht der hohen Bodenwerte der Grundstücke sprechen auch Erwägungen der Grundstückseigentümer hinsichtlich der einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung gegen eine Aufforstung der "Wiese".

Punkt 4:

Aus unserer Sicht muss erörtert werden, ob ein Pilot-Wohngebiet mit Kindergarten in einer Flughafen-einflugschneise für alle Beteiligten und Betroffenen zweckmäßig ist. Insbesondere bei Flugstarts in Richtung Osten - auch in den Morgenstunden und am Wochenende - sowie den rund um die Uhr folgenden Landeanflügen besteht eine erhebliche Lärmbelastigung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Baugebiet "Marienhöhe" ist fluglärmbelastet. Der im gesamten Gebiet vorherrschende Geräuschpegel von 57db(A) wurde bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 berücksichtigt. Die ermittelten Außenlärmpegel wurden im Bebauungsplan BRV606 festgesetzt. Damit erfolgt diesbezüglich eine Konfliktbewältigung im Bebauungsplan BRV606.

Punkt 6:

Aus unserer Sicht ist zu diskutieren, ob aufgrund der geschilderten demografischen Perspektiven und den Baureserven, u. a. in den Baugebieten Ringelberg und Uni-Garten, aus objektiver Sicht der Bedarf für das Projekt "Marienhöhe" überhaupt besteht. Vielmehr wären innovative Konzepte für bereits besiedelte und mit Leerstand kämpfende Erfurter Wohngebiete, u. a. Rieth und Roter Berg, aus unserer Sicht, vordergründig. Beispielsweise könnte nach dem Abriss von Plattenbauten die dadurch freiwerdende Fläche bedarfs-, ökologie- und demografiegerecht neu bebaut werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Fläche "Marienhöhe" ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 27.05.2006 der Stadt Erfurt wird bis zum Jahr 2020 von einem Wohnungsneubaubedarf in Erfurt in Höhe von ca. 8.000 Wohnungen ausgegangen. Besonders im städtischen Siedlungsstrukturtyp hat sich die Nachfrage nach attraktivem Bauland in den letzten Jahren erhöht. Im städtischen Siedlungsstrukturtyp von Erfurt konnte im Jahr 2011 ein neues Hoch beim Bevölkerungszuwachs von insgesamt 105.853 Einwohnern ermittelt werden. Auch

nach dem Bericht zur Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2011 lässt sich ein Trend zum innerstädtischen Wohnen mit kurzen Wegen und guten Nahverkehrsanbindungen erkennen. Die höchsten Zuwächse sind dabei jedoch nicht in der Alt- bzw. Innenstadt zu verzeichnen, sondern in Lagen kurz außerhalb des Stadtrings, wozu auch die Marienhöhe zählt.

Daraus lässt sich eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, in innenstadtnahen Randlagen ableiten, die auch statistisch untersetzt ist. Das Baugebiet "Marienhöhe" entspricht diesem Nachfragepotential und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen, sofern diese den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Punkt 7:

Aus diesen Gründen lehnen wir das Neubauprojekt Marienhöhe ab. Sollte es doch umgesetzt werden müssen, regen wir an, dieses wesentlich kleiner mit weniger Wohneinheiten (maßvolle bauliche Dichte) unter Erhalt bestehender Ökosysteme zu planen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Berücksichtigung der Hinweise (maßvolle bauliche Dichte und Erhalt von Ökosystemen) erfolgt im Bebauungsplanentwurf (siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 12.02.2016)

Stellungnahme vom 12.02.2016

Punkt 1:

Wir verweisen zunächst auf unser diesbezügliches - weiterhin geltendes - Schreiben vom 15.07.2012 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des B-Planes. Leider haben wir keinerlei Informationen erhalten, inwieweit unsere damaligen Anregungen abgewogen und ggfs. im Rahmen der Fortschreibung des B-Planes berücksichtigt worden sind. Wir würden es daher für sinnvoll erachten, dass die zwischen den Planungsstufen erfolgten Modifizierungen in einer übersichtlichen Form veröffentlicht werden. Eine derartige synoptische Darstellung, die aufzeigt, wessen Anregungen wann, wie und mit welcher Begründung Eingang gefunden haben, ist dreieinhalb Jahre nach dem Vorentwurf und der Vielzahl von zwischenzeitlich eingearbeiteten Änderungen unabdingbar, um eine aktive Bürgerbeteiligung zu gewährleisten.

Als sich engagierende Bürger, betroffene Anwohner und Wähler wünschen wir uns daher, zukünftig zeitnah und transparent in den Entscheidungs- und Fortschreibungsprozess eingebunden zu werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Beteiligungsprozesse bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind im Baugesetzbuch abschließend geregelt. Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2012 sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Jahr 2016 erfolgte die vom Gesetzgeber gewollte Einbindung der Bürger in die Entscheidungs- und Fortschreibungsprozesse.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich aller Gutachten war während der öffentlichen Auslegung für jedermann einsehbar und damit auch die Ergebnisse des Planungsprozesses und die konkretisierten Planungsziele. Ein Anspruch auf eine synoptische Aufbereitung aller Modifikationen und Planungsstufen besteht nicht. Erst im Rahmen der Gesamtabwägung erfolgt eine detaillierte Begründung der Abwägungsentscheidung. Diese trifft der Stadtrat nach den o.g. Beteiligungsprozessen vor oder im Rahmen des Satzungsbeschlusses. Die vorgetragenen Hinweise und Bedenken sind dabei für die Entscheidungsträger transparent. Wie zeitnah dies erfolgt ist abhängig vom Planungsprozess, der sich je nach Konfliktlage länger oder kürzer gestalten kann. Sofern Änderungen von Grundzügen der Planung erforderlich sind, werden Sie sowie die betroffene Öffentlichkeit erneut beteiligt, so dass die Öffentlichkeit am gesamten Planungsprozess teilhaben kann und eingebunden ist.

Punkt 2:

Zu Beginn möchten wir betonen, dass wir dieses Bauprojekt ablehnen.

Aus unserer Sicht würde es - insbesondere in Kombination mit der zur Zeit errichteten Nachbarsiedlung „Beim Bunten Mantel“ - zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Frischlufzufuhr in die Landeshauptstadt sowie der klimatischen Verhältnisse führen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung "Marienhöhe" auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch die Entwicklungsflächen, u.a. Bunter Mantel und Volkenroder Weg einbezogen. Dabei wurde ein Baukonzept mit einem Überbauungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation im Betrachtungsrahmen. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Punkt 3:

Zudem ergäben sich eine nicht tolerierbare Zerstörung ökologischer Bereiche mit ansässigen geschützten Tieren sowie eine Zunahme der Versiegelung mit all den negativen Begleiterscheinungen sowohl im Plan-als auch im Nachbargebiet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und der Wiese, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vorkommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Mit den festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet kann der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen geschützter Tierarten gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können. Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Im Rahmen der Gesamtabwägung zwischen den Belangen, die auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme sowie die Deckung des Wohnungsbedarfs der Stadt Erfurt abzielen, sowie den grünordnerischen und Umweltbelangen stellt sich die Planung als optimiert dar.

Punkt 4:

Die Schaffung von Wohnraum darf nicht um jeden Preis erfolgen. Eine vergleichbare verkehrstechnische Erschließung ist ebenso weiter westlich zwischen Hauptfriedhof und Flughafen gegeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind weitere Wohnungsbaureserveflächen für die Stadt Erfurt und im Flächennutzungsplan gleichermaßen wie der Standort "Marienhöhe" als solche gesichert. (siehe Abwägungspunkt 3 der Stellungnahme vom 15.07.2012)

Im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" erfolgt keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung am Standort "Marienhöhe" musste also gerechnet werden.

Der Bebauungsplan BRV606 steht der Entwicklung weiterer Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Punkt 5:

Hinsichtlich des nunmehr zu diskutierenden Entwurfes vermissen wir sowohl ein ökologisch als auch klimapolitisch ausgerichtetes städtebauliches Pilotkonzept. Grundlagen hierfür können doch nur zukunftsweisende energetische Vorgaben, eine maßvolle baulichen Dichte, ein tragfähiges Verkehrskonzept sowie ein deutlich höherer Anteil an öffentlichen Grünflächen im BRV 606 sein. Die „Blumenstadt“ Erfurt sollte dem Beispiel anderer Städte folgen und städtebauliche Vorgaben zur Begrenzung der klimatischen Erwärmung und deren Folgen auf das Innenstadtklima als Schwerpunkt ansehen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2009 galt als Planungsgrundlage eine Grundflächenzahl in Höhe von 0,2; nunmehr beträgt die GRZ augenscheinlich nur noch 0,4.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung liegt auf der Profilierung des Standortes im eneregetsichen Bereich mit dem Ziel einer deutlichen CO₂-Minderung. Mit den energetischen Vorgaben/ Festsetzungen kann diese Zielstellung erreicht werden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Energiekonzeptes (siehe Abwägungspunkt 8).

Abgeleitet von der Marktanalyse soll im Baugebiet "Marienhöhe" ein breites Angebot an Wohnformen, von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Ein- bis Zweifamilienhäusern, gewährleistet werden. Dementsprechend gestaltet sich das Verkehrskonzept als auch die bauliche Dichte im Gesamtgebiet, die von Nord (kompakte Baustrukturen für Miet- und Eigentumswohnungen) nach Süden (Einzelhäuser) merklich abnimmt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dabei den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In Anbetracht der hohen Bodenwerte in diesem Bereich führten auch Erwägungen der Grundstückseigentümer hinsichtlich Vermarktbarkeit der Grundstücke zur Festsetzung einer GRZ von 0,4.

Die festgesetzten Baustrukturen sowie der Überbauungsgrad mit einer GRZ von 0,4 sind Eingangsparmeter für den Grünordnungsplan sowie die erstellten Gutachten (Klimagutachten und Energiekonzept), die die Tragfähigkeit des festgesetzten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes unter Berücksichtigung der Planungsziele bestätigen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden im Rahmen eines wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzeptes als angemessen erachtet und sichern die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellungen der Grünvernetzung sowie der Aufenthaltsfunktion mit Blickbeziehung zum Dom und Kinderspielplätzen. Eine weitere Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen wird aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt.

Punkt 6:

Wir rufen auf, sowohl die im südlichen Bereich (Gruppe 3) zu überbauende KGA als auch die in der Verlängerungsachse zur Dauerkleingartenhauptanlage „Marienhöhe“ angrenzende und zur Bebauung vorgesehene Brachfläche ebenfalls als Dauerkleingartenanlagen einzustufen.

Bei der Bevölkerung besteht ein starkes Interesse, in diesem Gebiet erholungsfördernd Kleingärten zu betreiben und damit in Eigenregie eine grüne Lunge für die Landeshauptstadt vorzuhalten. Im Rahmen der Abwägung darf dieser Aspekt nicht hinter den der Wohnraumbeschaffung zurücktreten.

Durch neue Bestandskleingärten (Brachfläche) bei gleichzeitigem Erhalt der KGA in Gruppe 3 wären sowohl dieses „Grüne Band“ als auch die Biotopenvernetzung zwischen Hauptfriedhof, dem Schutzstreifen in der „Solar- und Ökosiedlung Bonifaciusbrunnen“ und der KGA „Marienhöhe“ dauerhaft geschützt. Ohne diese Maßnahmen würde doch stattdessen die Hauptanlage der KGA „Marienhöhe“ durch den BRV 606 in eine nicht gewünschte „Insellage“ verdammt.

Als renommierte „Blumenstadt“ sowie Standort der EGA und des Deutschen Gartenbaumuseums ist es nicht vertretbar, eine fast 100jährige, vollständig belegte und rege bewirtschaftete KGA für die Wohnbebauung zu opfern. Für die Bundesgartenschau 2021 wird mit viel Geld ökologisches Kulturgut neu geschaffen bei gleichzeitiger Zerstörung derartiger grüner Areale.

Gemäß „Machbarkeitsstudie Bundesgartenschau 2021 in der Landeshauptstadt Erfurt“ vom 9. August 2011 hat sich doch gerade die Stadtverwaltung selbst auferlegt, „... die Landeshauptstadt mittelfristig in ein großräumiges, grünes „U“ einzubetten ...“(Seite 21), das auch obiges Gebiet umfasst. „Gärten haben in Erfurt Tradition, mit dem zunehmenden Nutzungsdruck der bis in das späte 19. Jahrhundert auf den Raum innerhalb der Festung beschränkten Stadt sind diese Gärten immer mehr verdrängt worden. Ziel ist es, an geeigneter Stelle derartige Areale zu sichern bzw. wiederherzustellen“ (Seite 22). Wir sind daher sicher, dass dieses Leitthema aus der BUGA-Bewerbung beim BRV 606 wieder aufgegriffen wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe", einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 sowie der angrenzenden Brachfläche, als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005.

Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption dahingehend eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Die Hauptanlage der KGA "Marienhöhe" steht nicht zur Disposition und soll gemäß Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenanlage erhalten bleiben. Diese Anlage mit 90 Parzellen hat eine Größe mit städtebaulichem Gewicht. Von einer "ungewünschten Insellage" kann im Gegensatz zur Splitterfläche der Gruppe 3 nicht gesprochen werden.

Die Einbeziehung der KGA "Marienhöhe"/ Gruppe 3 sowie der angrenzenden Brachfläche in die bauliche Gesamtentwicklung ist stadtstrukturell sinnvoll und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist dabei extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Das im Rahmen der BUGA verfolgte Ziel, die Innenstadt in eine "großräumigen grünes U" einzubetten, wird mit der kleinräumigen baulichen Entwicklung im Bereich "Marienhöhe" nicht in Abrede gestellt. Dieses "grüne U" wird u.a. durch die großräumigen Grünzüge der Gera, des Eselsgraben und der EGA gebildet. Diese Bereiche stehen nicht für eine Bebauung zur Disposition und sollen im Zuge der BUGA aufgewertet werden.

Punkt 7:

Wir sehen zudem die Ziele aus dem Grünordnungsplan der benachbarten „Solar- und Ökosiedlung Bonifaciusbrunnen“ für das gesamte Einzugsgebiet ernsthaft gefährdet, vor allem den dort kodifizierten Schutz von Fledermäusen und Zauneidechsen. Die jahrelange Belastung durch Baulärm sowie das mit vorliegendem Verkehrskonzept stark steigende Verkehrsaufkommen in der Ökosiedlung würde ihr übriges gegen den Artenschutz tun.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Vorkommen von Fledermäusen, Fröschen und Zauneidechsen wurde nachgewiesen. Für diese Arten stellt die Bebauung eine Beeinträchtigung dar, jedoch kann mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorha-

ben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Punkt 8:

Bezüglich des Energiekonzeptes bestand bei der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes im Jahr 2012 die Vorgabe, mittels energieeffizienter Bauten und dem Einsatz emissionsfreier erneuerbarer Energien ein weitestgehend CO₂-emissionsarmes bzw. CO₂-emissionsfreies Gebiet zu schaffen. Somit wäre auch das Konzept der benachbarten „Solar- und Ökosiedlung Bonifaciusbrunnen“, wonach fossile Brennstoffe ausgeschlossen waren, beibehalten worden. Mit dem Betrieb eines örtlichen Gaskraftwerkes anstelle der im Siegerentwurf enthaltenen, klimaneutralen Kombination von Elektrolyse und Brennstoffzelle ist der PilotCharakter leider verloren. Daher sollte wieder auf die ursprüngliche Wasserstoffbasierte Energieversorgung, z.B. unter Einsatz der LOHC-Speichertechnologie, gesetzt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich. Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der globalen CO₂-Gesamtbilanz.

Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (kfw55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 67% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Damit wird der bereits in der Wettbewerbsauslobung vorgegebenen Zielstellung einer maximalen CO₂-Reduktion Rechnung getragen. Eine weitere Zielstellung bestand im Aufbau eines Nahwärmenetzes mit BHKW, in welchem ebenfalls erneuerbare Energien zum Einsatz kommen sollen. Eine Vorgabe für konkrete Energieträger gab es dabei nicht.

Daran anknüpfend ist ein Nahwärmenetz mit einem Biomethan-Blockheizkraftwerk zur Wärmeversorgung der Teilbereiche Nord und Mitte vorgesehen. Die entsprechende rechtswirksame Sicherung erfolgt

im Rahmen der Erschließungsverträge mit dem Erschließungsträger sowie eines Anschluss- und Benutzungszwanges im Vollzug der Satzung.

Biomethan wird als aufbereitetes Biogas von den Stadtwerken Erfurt in der Menge zugekauft, die im Gebiet benötigt wird. Vor-Ort verbrannt wird ein Gemisch aus Erdgas und Biomethan (alles CH₄). Die bilanzielle Herangehensweise für die "Marienhöhe" ist nach der Aufgabenstellung nicht ausgeschlossen und nicht unüblich, da sich die Zielstellung auf eine CO₂-Reduktion im Rahmen der globalen Klimabilanz bezieht.

Im Energiekonzept wurde herausgestellt, dass sich die Variante Biomethan-BHKW unter Klimasichtspunkten als Vorzugsvariante darstellt. Aufgrund der lufthygienischen Situation in der Landeshauptstadt Erfurt wurde darüber hinaus der Aspekt der NO_x-Emissionen des BHKW vor dem Hintergrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV einer Bewertung unterzogen. Nach qualitativer Einschätzung der TLUG mit dem Einsatz modernster Reduktionsverfahren keine signifikanten Auswirkungen auf den Messpunkt Heinrichstraße zu erwarten.

Punkt 9:

Außerdem regen wir an, die Häuser im südlichen Areal in strikter Nord-Süd-Ausrichtung anzuordnen, um beim Aufbau von PV-Anlagen eine optimale Ausnutzung der Dachfläche und damit eine maximale Energieausbeute zu ermöglichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausrichtung der Baufelder in den Abschnitten WA 5 und WA 7 folgt der Erschließungsstruktur in diesem Bereich und weicht nur marginal von einer 100%igen Südausrichtung ab.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde nachgewiesen, dass die energetischen Ziele zur Minderung der CO₂-Emissionen durch die festgesetzten Baustrukturen i.V.m. den sonstigen energetischen Festsetzungen erreicht werden können. Neben der kompakten Bauweise im nördlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser) gilt dies auch für die offene Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich. In Verbindung mit dem KfW Effizienzhausstandard und der Wärmeversorgung aus Erdwärmesonden-WP kann nachweislich eine CO₂-Minderung um 67% gegenüber dem EnEV-Standard erzielt werden. In Anbetracht dessen und bezogen auf das städtebauliche Gesamtkonzept widerspricht die Einzelhausbebauung sowie die Gebäudeausrichtung damit nicht der klimapolitischen Zielstellung des Bebauungsplanes.

Punkt 10:

Um einer weiteren Aufweichung der ursprünglichen Planungsziele vorzubeugen, empfehlen wir, den Kita-Ausweichstandort (Areal 3) zu streichen. Erfahrungsgemäß werden die Kinder mit dem PKW gebracht bzw. geholt, so dass der damit verbundene Emissions- und Lärmanstieg inmitten der beiden ökologisch ausgerichteten Pilotsiedlungen in nicht vertretbarem Maße zusätzlich belasten würde.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Errichtung einer Kita auf der Fläche der Kleingärten ist planungsrechtlich nicht bindend. Die getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 7) ermöglicht auch eine Wohnbebauung. Weiterhin kommen mehrere Grundstück im Wohngebiet "Marienhöhe" für eine Kita in Betracht, u.a. auch

das Grundstück im WA 9 / Teilbereich Mitte. Die Fläche der Kleingartenanlage/ Gruppe 3 stellt insofern nur eine Möglichkeit der Standortwahl dar. Bei Zuteilung dieser Fläche an einen Verfahrensbeteiligten im Rahmen der Umlegung würde dieser Standort im WA 7 aller Voraussicht nach für die Errichtung einer Kita entfallen. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen und des damit verbundenen Entscheidungsspielraums für die Standortwahl entsteht durch die getroffenen Festsetzungen keine unzumutbare "Bedrängnissituation" für die Kleingärtner.

Ungeachtet dessen gilt auch für die Realisierung einer Kita im WA 7ff der Kündigungsschutz.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö28
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	26.06.2012 18.02.2016	

Stellungnahme vom 26.06.2012

Punkt 1:

Zur Nachnutzungskonzeption der 20 Kleingärten der Kleingartenanlage "Marienhöhe"/ Gruppe 3 erheben wir Einspruch. Die Ernennung zur Dauerkleingartenanlage der KGA Marienhöhe mit 110 Gärten soll im verbindlichen Bebauungsplan erfolgen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

siehe Stellungnahme vom 18.02.2016, Punkt 2.

Die Festsetzung der Hauptanlage "Marienhöhe" als Dauerkleingartenanlage ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes BRV606. Der Schutzstatus der Hauptanlage ist durch das Bundeskleingartengesetz und die Darstellung als Dauerkleingartenanlage im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ausreichend gesichert.

Punkt 2:

Mit dem Bebauungsplan BRV 606 bitten wir um Garantie, dass die Erhaltung der Zugänge zu den Gärten Nr. 316, 317, 318 und 319 auf dem Flurstück 2/17 vom Flurstück 3 bestehen bleiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Sicherung der Zugänge zu den o.g. Kleingärten bis zur Inanspruchnahme der Flächen als Bauland (bedingte und befristete Festsetzung Nr. 3.1) stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Punkt 3:

Bedenken erheben wir zu einer möglichen Verschattung der Kleingärten, welche durch Lage und Höhe der Bebauung verursacht werden kann.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Eine Verschattung der Kleingärten durch die östlich oder nördlich gelegene Bebauung in Form von zweigeschossigen Einfamilienhäusern ist in Anbetracht der ausreichend großen Abstände um mehr als die Höhe der Gebäude nicht gegeben.

Punkt 4:

Wir bitten dafür Sorge zu tragen, dass

- *die KGA durch Erschließungsmaßnahmen nicht berührt wird*
- *die Zugänge zur Anlage in der Bauphase gefahrlos aufrecht erhalten bleiben*

Widerspruch gegen die Erhebung von Ausbaubeiträgen.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte eines 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 sowie im Rahmen der rechtlichen Rahmenbedingungen entgegenstehen.

Stellungnahme vom 18.02.2016

Punkt 1:

*Die Nichtigkeit der in der Begründung des Entwurfs unter 2.3 "Bedingte und befristete Festsetzungen" genannten Möglichkeiten einer vorzeitigen Wohnbebauung vor Ablauf der Frist von 10 Jahren
Die festgesetzte vorzeitige Teilbebauung nach Kündigung von einzelnen Parzellen widerspricht dem Bundeskleingartengesetz (§ 13 Abs. 1) und ist damit hinfällig.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2437/15 wurde in Kenntnis der verschiedenen Handlungsoptionen eine auf 10 Jahre (bis 1.1.2026) befristete Nutzung der KGA/ Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage und stufenweise Umwandlung in ein Wohngebiet bei vorzeitiger freiwilliger Aufgabe der Kleingärten beschlossen.

Diese Variante gewährleistet einen gesicherten Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG über die nächsten 10 Jahre, so dass Härtefälle vermieden werden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben ist.

Vor dem Hintergrund der gewollten mittelfristigen Baulandentwicklung stellt diese Variante die verträglichste Lösung für einen mittelfristigen Ausstieg aus der gärtnerischen Nutzung dar. Bis zum 1.1.2026 ist damit eine "Schonfrist" für die Suche nach Alternativen und Ausweichgärten, z.B. in der Hauptanlage, gegeben und damit ein selbstbestimmtes Handeln der Kleingärtner gesichert.

Auch bei einer Zuteilung der Grundstücke an einen Dritten bleibt dieser 10-jährige Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG gesichert. Auch eine vorzeitige Teilbebauung ist nur durch entsprechendes freiwilliges Handeln der Kleingärtner, z.B. freiwillige Selbstaufgabe der Gärten, möglich. Bis

dahin gilt auch hier der Kündigungsschutz. Insofern kann auch die stufenweise Entwicklung durch koordiniertes gemeinschaftliches Handeln der Kleingärtner bestimmt werden.

Die *"festgesetzte vorzeitige Teilbebauung nach Kündigung von einzelnen Parzellen"* widerspricht damit nicht dem Bundeskleingartengesetz (§ 13 Abs. 1), da das mit dieser Festsetzung gemeinte Kündigungsrecht nur für den Pächter, nicht jedoch für den Verpächter gilt. Der Verpächter kann gemäß § 9 BKleinG erst mit Aufleben des Baurechts kündigen, wenn planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist. Damit liegen keine Vereinbarungen oder Festsetzungen vor, die von den Vorschriften des BKleinG abweichen.

Punkt 2:

Seitens des KGV "Marienhöhe" kann einer Vernichtung der Gruppe 3 auch nach 10 Jahren nicht zugestimmt werden. Die damit verbundenen sozialen Aspekte des Kleingartenwesens sprechen dagegen. Die Vernichtung von Kleingärten ist unsozial und unmoralisch.

Mit Zweifamilienhäusern für ca. 30 WE wird das Wohnraumproblem nicht gelöst. Im Gegenzug werden 21 Kleingärten vernichtet.

Eine vergleichbare verkehrstechnische Erschließung ist ebenso weiter westlich zwischen Hauptfriedhof und Flughafen gegeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der bedarfsgerechten Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen, sofern diese den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaulandreserveflächen dargestellt. Die Baulandausweisung erfolgt insgesamt auf der Grundlage einer Bedarfsprognose. D.h. sowohl die Fläche "Marienhöhe" als auch die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind mittelfristig zur Bedarfsdeckung erforderlich.

Punkt 3:

Die in den Augen der Stadt vermeintlich sozial verträgliche Lösung einer Festsetzung der Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage für 10 Jahre bringt für die betroffenen Pächterfamilien eine unzumutbare Planungssituation mit sich. Für die älteren Pächter sind 10 Jahre ein zu langer Zeitraum, die Entschädigungslage ist derzeit höchst unsicher (die dazu formulierten Abwägungen im Entwurf auf Seite 18 sind eindeutig zu ungenau und zu unverbindlich) und für einen so kurzen Zeitraum finden sich womöglich keine Nachpächter. Für die jüngeren Pächter sind 10 Jahre ein viel zu kurzer Zeitraum, notwendige Investitionen zum Erhalt der Parzelle würden mit einer solchen Entscheidung wohlmöglich nicht vorgenommen und ein „Dahinsiechen“ der Anlage wäre die Folge. Das ist eine unzumutbare psychologische Zermürbungslage für alle Beteiligten. Einzig der dauerhafte Erhalt der Gruppe 3, wie in Variante a des Variantenvergleichs KGA Marienhöhe Gruppe 3 dargestellt, ist für die Pächterfamilien der Gruppe 3 zumutbar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

siehe Abwägungspunkt 1.

Punkt 4:

Die Behauptung auf Seite 16 des Entwurfes, dass sich die „Gruppe 3 der Kleingartenanlage ‚Marienhöhe‘“ künftig strukturell in einer Insellage umgeben von Wohnbebauung befinden“ würde, ist nicht korrekt! Trotz Bebauung der Brache zwischen Gruppe 3 und Gruppe 2 hätten alle Pächter nach wie vor Zugang zu ihren Gärten (die geplante Straße ermöglicht dies) und die westseitige Angrenzung an den Hauptfriedhof gibt den Pächtern genügend „Luft“. Von einer Lage inmitten einer Wohnsiedlung kann hier nicht gesprochen werden. Zudem wäre es den Pächtern wohl auch am besten selbst überlassen, ob sie diese Lage als „unangenehm“ empfinden oder nicht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Gruppe 3 der KGA Marienhöhe hätte nach Realisierung des Wohngebietes Marienhöhe dahingehend eine Insellage, da dieser relativ kleine Anlagenteil durch die umgebende Wohnbebauung von der Hauptanlage "Marienhöhe" abgekoppelt wäre. Deshalb ist die Einbeziehung der 21 Gärten der Gruppe 3 in die bauliche Gesamtentwicklung auch stadtstrukturell sinnvoll und bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vorgesehen. Weiterhin führt das Weglassen der Fläche der KGA/ Gruppe 3 aus der Wohnungsbauentwicklung zu uneffektiv genutzten Erschließungsanlagen und damit zu höheren Erschließungskosten, an denen sich die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 beteiligen muss ohne Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken. Insofern spricht auch ein wirtschaftliches Interesse der Stadt Erfurt für die Entwicklung der KGA/ Gruppe 3 zu Wohnbauland.

Die Hauptanlage mit 90 Parzellen hat eine Größe mit städtebaulichem Gewicht. Von einer "Insellage" kann im Gegensatz zur Splitterfläche der Gruppe 3 deshalb nicht gesprochen werden. Im Kontext mit dem entstehenden Wohngebiet "Marienhöhe" steht die Hauptanlage nicht zur Disposition.

Punkt 5:

Bedrängnisfalle der Pächter der Gruppe 3 durch Kita Verlegung von WA 9 auf WA 7.14

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Errichtung einer Kita auf der Fläche der Kleingärten ist planungsrechtlich nicht bindend. Die getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 7) ermöglicht auch eine Wohnbebauung. Weiterhin kommen mehrere Grundstück im Wohngebiet "Marienhöhe" für eine Kita in Betracht, u.a. auch das Grundstück im WA 9 / Teilbereich Mitte. Die Fläche der Kleingartenanlage/ Gruppe 3 stellt insofern nur eine Möglichkeit der Standortwahl dar. Bei Zuteilung dieser Fläche an einen Verfahrensbeteiligten im Rahmen der Umlegung würde dieser Standort im WA 7 aller Voraussicht nach für die Errichtung einer Kita entfallen. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen und des damit verbundenen Entscheidungsspielraums für die Standortwahl entsteht durch die getroffenen Festsetzungen keine unzumutbare "Bedrängnissituation" für die Kleingärtner.

Ungeachtet dessen gilt auch für die Realisierung einer Kita im WA 7ff der unter Abwägungspunkt 1 dargestellte Kündigungsschutz.

Punkt 6:

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2, direkt südlich angrenzend befindet sich die Schutzzone 1 und hat somit eine große Bedeutung für die Frischluftzufuhr für Erfurt.

Insbesondere die vorgesehene Riegelbebauung an der Binderslebener Landstraße und die enge Bebauung, mit Reihenhäusern, wirken sich nachteilig auf das Klima im Bereich der KGA Marienhöhe aus und wird seitens der Mitglieder des Kleingartenvereins abgelehnt. Die Bebauung vor allem zwischen Hauptfriedhof und Kleingartenanlage hat eine zusätzliche Erwärmung des Gebietes und eine höhere Feinstaubbelastung zur Folge.

Dem aktuellen Gutachten ist nicht zu entnehmen welche Anzahl von Wohneinheiten zu Grunde gelegt wird. Nach dem vorliegenden Entwurf sind aber ca. 280 Wohneinheiten möglich. Inwieweit das Gutachten angepasst wurde ist für uns nicht feststellbar. Werden im Zuge der Bebauung 280 Wohneinheiten geschaffen, ist mit einer enormen Mehrbelastung durch CO₂-Emission zu rechnen:

Wir unterstreichen hiermit, dass es uns höchst ironisch erscheint auf die Fläche von Kleingärten (deren Wert für das Stadtklima unumstritten ist) eine „Klimagerechte Pilotsiedlung“ zu bauen. Ist den Damen und Herren Stadtplanern nicht bewusst, dass kein noch so klimafreundlich gebautes Haus je an die für das Stadtklima positive Klimabilanz eines Kleingartens heran kommt? Darum widersprechen die Mitglieder des Kleingartenvereins auch in diesem Punkt dem Entwurf des Bebauungsplans BRV606 „Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“.

Die Auswirkungen der Bebauung der letzten Jahre (z.B. WG Weinsteige, Volkenroder Weg, Bonifaciusbrunnen etc.) sind bereits vor allem an der veränderten Regenmenge spürbar. So regnet es nach unserer Beobachtung weniger häufig, aber die stattfindenden Regenschauer sind immer häufiger Starkregenfälle, die sich nachteilig auf den Gartenbau der gesamten Anlage auswirken (z.B. zunehmende Verschlammungen, Mutterboden wird weg gespült, etc.).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Sowohl im Energiekonzept vom 17.10.2014 als auch im Teilräumlichen Klimagutachten vom Mai 2013 wurden die energetischen Optimierungsvorschläge, die möglichen Energieversorgungskonzepte sowie die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene untersucht und offen gelegt.

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz.

Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept (Einsatz erneuerbarer Energien) sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 67% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur CO₂-Reduktion ist die klimagerechte Pilotsiedlung weder ein normales austauschbares Baugebiet noch steht sie anderen ambitionierten Projekten diesbezüglich nach.

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch die Entwicklungsflächen, u.a. Bunter Mantel und Volkenroder Weg einbezogen. Dabei wurde ein Baukonzept mit einem Überbauungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation im Betrachtungsrahmen. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt die-

se Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Die Zunahme von Starkregenereignissen hat keine lokalen Ursachen. Jedoch erhöhen sich die lokal abzuleitenden Niederschlagsmengen durch zusätzliche Flächenversiegelungen.

Im Baugebiet Marienhöhe sind Regenrückhalteanlagen erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung von Starkregenfällen zu sichern wurde im Bebauungsplan BRV606 ein Notwassergraben festgesetzt. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Punkt 7:

Nach §1 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen sämtliche vorhandenen Freiräume zerstört werden. Insbesondere gilt dies für die Gruppe 3 der Kleingartenanlage und dem Grünstreifen zwischen der Gruppe 2 und der Gruppe 3.

Die Kleingartenanlage steht umfangreich für eine naturnahe kleingärtnerische Nutzung ein. So untersagt z.B. unsere Kleingartenordnung den Einsatz chemischer Pflanzenschutz- und Düngemittel, die Kleingärtner setzen sich aktiv für den Schutz bestäubender Insekten ein (die Gruppe 3 beherbergt einen Imker!) und sind mit ihren Bemühungen seit vielen Jahre erfolgreich, was wiederum im Jahr 2015 sogar zur landesweiten Auszeichnung im Wettbewerb „Thüringer Bienenfreunde 2015“ führte.

Im Lichte dieser naturnahen Gartenbauweise und der nicht Bewirtschaftung des Grünstreifens ist insbesondere in dem Grünstreifen ein artenreiches Biotop entstanden, dass ein Rückzugsort für viele Tierarten geworden ist. Grasfroschvorkommen stehen in Thüringen auf der Vorwarnliste der Roten Liste.

Die faunistischen Untersuchungen, die dem Grünordnungsplan Zugrunde liegen erfolgten letztmalig im Jahr 2011 und sind somit nicht geeignet zur Darstellung des aktuellen Standes von Natur und Landschaft. Wir empfehlen eine Überprüfung auf ihre Aktualität!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vor kommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Hamster und Brutvögel hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere Bedeutung.

Gleiches gilt für Insekten. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sie im Regelfall an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) vorkommen. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen, Fröschen und Zauneidechsen wurde nachgewiesen. Für diese Arten stellt die Bebauung eine Beeinträchtigung dar, jedoch kann mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Hinsichtlich der Honigbiene besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzanspruch. Die Bienenhaltung ist eine "Nutztierhaltung", die nicht nur in Kleingärten, sondern auch auf Wohngrundstücken möglich ist. Insofern ist es nicht ausgeschlossen, auch im Wohngebiet Marienhöhe einen Bienengarten anzulegen.

Der vom Kleingartenverein unterstützte "Imkereistandort Marienhöhe" geht mit der Neubebauung nicht grundsätzlich verloren. Innerhalb der Hauptanlage sind mit Hilfe des Vereins nach wie vor die Bienenzucht und das Anlegen von "Bienengärten" möglich.

Die Aktualisierung des Artenschutzgutachtens ist insofern nicht erforderlich, da dieses lediglich eine Abschätzung der Eingriffsfolgen und normativer Hinderungsgründe darstellt (Verbotstatbestand) und Empfehlungen für den Ausgleich gibt. Dies ist mit dem vorliegenden Gutachten erfüllt. Das Verbot der Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG gilt ungeachtet des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Eingriffs. Damit nimmt der Bebauungsplan die Entscheidung über den ggf. notwendigen Ausgleich nicht vorweg. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen artenschutzrechtliche Untersuchungen lediglich sicherstellen, dass eine Vollzugsunfähigkeit und damit ein fehlendes Planerfordernis ausgeschlossen werden kann.

Punkt 8:

Zur Blumenstadt Erfurt, die die EGA beherbergt, ein angesehenes Gartenbaumuseum betreibt und zudem die BUGA 2021 ausrichtet, gehört der uneingeschränkte Erhalt der Kleingartenanlagen!

Inzwischen wird für die BUGA 2021 bereits erkennbar großer Aufwand betrieben, um Grünflächen herzurichten und Parkanlagen auszubauen (z.B. Luisenpark/Hochheim/Nordpark), gleichzeitig sollen Kleingärten in unserer Anlagen mit fast 100-jährigem Bestehen (Die KGA Marienhöhe wird im

Jahr 2020 ihr 100-jähriges Bestehen feiern!) vernichtet werden? Diese widersprüchlichen Maßnahmen stellen, mit Verlaub, die Glaubwürdigkeit Erfurts als „Blumenstadt“ in Frage.

Die KGA Marienhöhe ist bereits vollends ausgeschöpft! Neues Potential für Kleingärten sollte erschlossen, nicht vernichtet werden! Es gibt keine Leerstände in der KGA Marienhöhe und die Nachfrage nach Gärten in unserem Gebiet ist so groß, dass der Vorstand eine saisonale Warteliste führt. Die Situation wird prekär, wenn die Pächter der Gruppe 3 in der verbleibenden Anlage unter zu bringen sind. Was geschieht, wenn den Pächtern der Gruppe 3 keine Alternative in unserer Anlage angeboten werden kann? Sicher werden einige Pächter ihre Gärten aus Altersgründen abgeben, das trifft in 10 Jahren aber keinesfalls auf die Mehrheit der Pächter in der Gruppe 3 zu.

Wir appellieren hiermit an die Damen und Herren Stadtplaner, auch im Sinne der neuen Bewohner oberhalb der KGA Marienhöhe zu denken. Da es sich hierbei um Mehrfamilienhäuser mit wenig bis gar keiner Fläche für Gartennutzung handelt, wird der Bedarf nach bezahlbaren Gärten noch weiter steigen. Daher erscheint es uns wesentlich sinnvoller die Gärten der Gruppe 3 zu erhalten und zusätzlich Gärten zu

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Bezüglich der unmittelbar betroffenen Kleingärten innerhalb der Gruppe 3 wird auf Abwägungspunkt 1 verwiesen. Die Frist von 10 Jahren bis zum 1.1.2016 ist durchaus geeignet, um bei Aufgabe von Kleingärten in der Hauptanlage einen koordinierten Wechsel für Interessenten der Gruppe 3 zu ermöglichen.

Die Hauptanlage mit 90 Kleingärten steht nicht zur Disposition und soll gemäß Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenanlage erhalten bleiben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö29
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	23.02.2016	

Punkt 1:

Der Stadtverband hat in der Vergangenheit stets betont, dass er notwendige strukturelle Maßnahmen der Stadt, die aus berechtigten Gründen unumgänglich sind, nicht im Wege steht. Gleichzeitig wurde aber auch darauf hingewiesen, dass der Verband nicht bereit ist, Kleingartenflächen für einen Wohnungsbau zu opfern, da dafür Freiflächen und Brachen an anderer Stelle in Erfurt ausreichend zur Verfügung stehen.

Es ist erfreulich, dass die Einwohnerzahl Erfurts entgegen ursprünglich negativen Prognosen zunehmend wächst. Der gewünschte Zuwachs wird weitergehen, so dass zukünftig Bauland in ganz anderen Dimensionen notwendig wird. Das Stück Kleingartenfläche macht dabei nur einen verschwindenden Anteil aus, auf das man in der Gesamtheit ohne weiteres verzichten kann.

Durch die bereits vorhandene und zukünftige Besiedlung des Umfeldes wird das Interesse an Kleingärten eher steigen. Eine Reduzierung wäre bei der zunehmenden Nachfrage nach einer Gartennutzung in unserer Stadt deshalb eine schlechte Lösung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhangle, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Auch ist der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand

grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der bedarfsgerechten Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen, sofern diese den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaulandreserveflächen dargestellt. Die Baulandausweisung erfolgt insgesamt auf der Grundlage

einer Bedarfsprognose. D.h. sowohl die Fläche "Marienhöhe" als auch die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind mittelfristig zur Bedarfsdeckung erforderlich.

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Die Hauptanlage "Marienhöhe" mit 90 Parzellen steht nicht zur Disposition.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö30
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	09.02.2016	

Punkt 1:

Klimatische Auswirkungen:

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2, direkt südlich angrenzend befindet sich die Schutzzone 1 und hat somit eine große Bedeutung für die Frischluftzufuhr für Erfurt.

Die Auswirkungen der Bebauung der letzten Jahre (z.B. WG Weinsteige, Volkenroder Weg, Bonifaciusbrunnen etc.) sind bereits vor allem an der sinkenden Regenmenge spürbar.

Insbesondere die Riegelbebauung an der Binderslebener Landstraße und die enge Bebauung, teilweise mit Reihenhäusern, wirken sich nachteilig auf das Klima im Bereich aus und werden abgelehnt.

Eine weitere Bebauung vor allem zwischen Hauptfriedhof und Kleingartenanlage hat eine weitere Erwärmung und eine höhere Feinstaubbelastung zur Folge. Aus bisherigen Stellungnahmen entnehme ich, dass das Klimagutachten ursprünglich auf Grundlage von 200 Wohneinheiten erstellt worden ist. Eine Zustimmung erfolgte folglich nur für 200 Wohneinheiten. Dem aktuellen Gutachten ist nicht zu entnehmen welche Anzahl von Wohneinheiten zu Grunde gelegt wird. Nach dem vorliegenden Entwurf sind aber ca. 280 Wohneinheiten möglich. Inwieweit das Gutachten angepasst wurde ist für mich nicht feststellbar. Insoweit kann von einer „Klimagerechten Pilotsiedlung“ nicht die Rede sein!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung "Marienhöhe" auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch die Entwicklungsflächen, u.a. Bunter Mantel und Marienhöhe einbezogen. Weiterhin wurde dabei ein Bauungskonzept mit einem Überbauungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation im Betrachtungsrahmen. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luft-

schadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Die Zunahme von Starkregenereignissen hat keine lokalen Ursachen. Jedoch erhöhen sich die lokal abzuleitenden Niederschlagsmengen durch zusätzliche Flächenversiegelungen.

Im Baugebiet Marienhöhe sind Regenrückhalteanlagen erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung von Starkregenfällen zu sichern wurde im Bebauungsplan BRV606 ein Notwassergraben festgesetzt. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Punkt 2:

Naturschutzrechtliche Auswirkungen:

Nach §1 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen sämtliche vorhandenen Freiräume zerstört werden. Insbesondere gilt dies für die Gruppe 3 der Kleingartenanlage und dem Grünstreifen zwischen der Gruppe 2 und der Gruppe 3. Durch die naturnahe kleingärtnerische Nutzung der Gruppe 3 und der nicht Bewirtschaftung des Grünstreifens ist insbesondere in dem Grünstreifen ein artenreiches Biotop entstanden, dass ein Rückzugsort für viele Tierarten geworden ist. Die faunistischen Untersuchungen erfolgten im Jahr 2011 und sind somit nicht geeignet zur Darstellung des aktuellen Standes von Natur und Landschaft und müssen auf Aktualität überprüft werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vor kommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Hamster und Brutvögel hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere Bedeutung.

Gleiches gilt für Insekten. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sie im Regelfall an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, ver-

wilderte alte Brachflächen) vorkommen. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen, Fröschen und Zauneidechsen wurde nachgewiesen. Für diese Arten stellt die Bebauung eine Beeinträchtigung dar, jedoch kann mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Die Aktualisierung des Artenschutzgutachtens ist insofern nicht erforderlich, da dieses lediglich eine Abschätzung der Eingriffsfolgen und normativer Hinderungsgründe darstellt (Verbotstatbestand) und Empfehlungen für den Ausgleich gibt. Dies ist mit dem vorliegenden Gutachten erfüllt. Das Verbot der Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG gilt ungeachtet des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Eingriffs. Damit nimmt der Bebauungsplan die Entscheidung über den ggf. notwendigen Ausgleich nicht vorweg. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen artenschutzrechtliche Untersuchungen lediglich sicherstellen, dass eine Vollzugsunfähigkeit und damit ein fehlendes Planerfordernis ausgeschlossen werden kann.

Punkt 3:

Sonstige Auswirkungen auf das Umfeld:

Es ist geplant im Bereich der Gruppe 03 15 Baugrundstücke entstehen zu lassen. Durch die Vernichtung der Gärten werden den Kleingärtnern und deren Angehörigen wichtige soziale Kontakte und Möglichkeiten zum Rückzug und der Erholung genommen. Die Gartenarbeit dient als Ausgleich zum Arbeitsalltag und ist wirkt sich positiv auf die Gesundheit aus. Einer Übergangsfrist von 10 Jahren kann nicht zugestimmt werden, da die nachteiligen Auswirkungen, durch das Wissen der Befristung, auf die betroffenen Kleingärtner noch vergrößert werden. Die Abwägung zwischen der Schaffung von Wohnraum für 15 Familien und dem Wegfall der Kleingärten von 20 Familien kann nur zugunsten der Kleingärtner entschieden werden.

Um die Auswirkungen des Bebauungsplanes zu minimieren sollten die Plangebiete WA5 und WA7 von der Bebauung ausgeschlossen werden, die Kleingärten der Gruppe 3 erhalten bleiben und der Grünstreifen zusätzlich als Ersatzmaßnahme erhalten und bepflanzt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der

Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der bedarfsgerechten Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen, sofern diese den Zielen des Flächennutzungsplanes entspricht. Die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaulandreserveflächen dargestellt. Die Baulandausweisung erfolgt insgesamt auf der Grundlage einer Bedarfsprognose. D.h. sowohl die Fläche "Marienhöhe" als auch die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind mittelfristig zur Bedarfsdeckung erforderlich.

Punkt 4

Die Begründung, dass aufgrund der geplanten Gebietsentwicklung sich die Gruppe 3 der Kleingartenanlage „Marienhöhe“ künftig strukturell in einer Insellage befinden würde ist faktisch falsch, da sich die Gärten am Rande des Planungsgebietes befinden. An der Begründung dass ein Ausscheiden der Fläche aus der Wohnentwicklung zu uneffektiver genutzten Erschließungsanlagen führt, sieht man, dass hier rein wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Die Erschließungsanlagen könnten ohne Einschränkung für die bestehenden Gärten genutzt werden, aber an den Gärten kann man logischerweise nichts verdienen!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Gruppe 3 der KGA Marienhöhe hätte nach Realisierung des Wohngebietes Marienhöhe dahingehend eine Insellage, da dieser relativ kleine Anlagenteil durch die umgebende Wohnbebauung von der Hauptanlage "Marienhöhe" abgekoppelt wäre. Deshalb ist die Einbeziehung der 21 Gärten der Gruppe 3 in die bauliche Gesamtentwicklung auch stadtstrukturell sinnvoll und bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vorgesehen. Weiterhin führt das Weglassen der Fläche der KGA/ Gruppe 3 aus der Wohnungsbauentwicklung zu uneffektiv genutzten Erschließungsanlagen und damit zu höheren Erschließungskosten, an denen sich die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 beteiligen muss ohne Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken. Insofern spricht auch ein wirtschaftliches Interesse der Stadt Erfurt für die Entwicklung der KGA/ Gruppe 3 zu Wohnbauland.

Die Hauptanlage mit 90 Parzellen hat eine Größe mit städtebaulichem Gewicht. Von einer "Insellage" kann im Gegensatz zur Splitterfläche der Gruppe 3 deshalb nicht gesprochen werden. Im Kontext mit dem entstehenden Wohngebiet "Marienhöhe" steht die Hauptanlage nicht zur Disposition.

Punkt 5

Der gesamte Planungsbereich ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger. Insbesondere der Blick über die gesamte Stadt Erfurt im nordwestlichen Bereich und die Bereiche um die Kleingartenanlage haben eine wichtige Erholungsfunktion und müssen erhalten bleiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit dem Wegfall der 21 Kleingärten entfällt die private Erholungsfunktion der Kleingartennutzung. Die Erholungsfunktion der Bereiche um die Kleingartenanlage (Hauptfriedhof, Wanderwege Richtung Sonnenweg/ Eselsgraben etc.) für die Allgemeinheit sowie die Blickbeziehung bleiben erhalten. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu Grünflächen, Grün- und Wegeverbindungen getroffen, die sowohl die Blickbeziehung zum Dom (Grüne Fuge) als auch die Vernetzung mit den umgebenden Freiraumstrukturen sichern.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö31
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	17.02.2016	

Punkt 1:

Das Ziel einer emissionsarmen Siedlung wird nicht erreicht, wenn Gartengelände mit altem Baumbestand und viel Grünfläche vernichtet wird, die wertvolle Beiträge zum Klima leistet, ganz anders als das obere Feld an der Binderslebener Straße. Selbst wenn die geplanten Eckpunkte wie Biomethan-BHKW usw. umgesetzt werden, so ist doch der Schaden der Vernichtung von Grünfläche größer und Emissionen können nicht abgebaut werden. Es wäre völlig ausreichend, die Bebauung nur im Bereich direkt an der Binderslebener Straße vorzunehmen und den Gartenbereich am Brühler Herrenberg und die Brachfläche von der Bebauung auszunehmen. So können og. Ziele (etwas kleiner) umgesetzt werden und zusätzlich klimawichtige Grünfläche erhalten werden. Das wäre eher noch eine klimagerechte Bebauung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept (Einsatz erneuerbarer Energien) sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 67% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung "Marienhöhe" auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation im Betrachtungsrahmen. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer

Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Einbeziehung der 21 Kleingärten sowie der angrenzenden Brachfläche entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes und ist sowohl stadtstrukturell als auch aus monetären Gründen für die Stadt Erfurt sinnvoll. (siehe Punkt 2) In Anbetracht der hohen Bodenwerte sprechen auch Erwägungen der Grundstückseigentümer für eine wirtschaftlich tragfähige bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Punkt 2:

Die Bebauung der vorgesehenen Flächen verändert den Charakter der bestehenden Wohngebiete wertmindernd. Die dem Projekt gegenüberliegende Solar- und Ökosiedlung lebt in ihrer Idee nicht nur durch die Verwendung von Solarstrom und ökologischen Baumaterialien, sondern auch durch die Eingliederung eines Wohngebietes in eine natürliche grüne Umgebung.

Für mich als Bauherrin war besonders die Tatsache maßgeblich, dass Grünflächen und Brachland, die unser Baugebiet in Richtung Norden durch die Gartenanlage und die Freifläche Marienhöhe und Westen durch den Hauptfriedhof begrenzen. Ebenso haben viele der Bauherren versucht einen Teil der schönen Bäume und Sträucher der vormaligen Kleingärten zu erhalten. Das setzte aber voraus, dass große Grundstücke geschnitten wurden. Eine weitere Bebauung (insbesondere mit kleinen 500-600qm-Grundstücken) würde sich wertmindernd auf unsere Grundstücke und unsere Lebensqualität auswirken und widerspricht darum unseren privaten Interessen ebenso wie der bei Bebauung zu erwartende jahrelanger Baulärm. All dies wäre vermeidbar, wenn die Gartenanlage und die Brachfläche aus der Bebauung herausgenommen würden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend

für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Auch ist der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die

Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Hupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Einen geschützten nachbarrechtlichen Anspruch auf das Freihalten von benachbarten Grundstücksflächen einschließlich deren Begrünung gibt es aus planungsrechtlicher Sicht nicht. Auch die Bebauung "Bonifaciusbrunnen" erfolgte auf vormaligen Garten- und Grünflächen und führte zum Heranrücken einer neuen Wohnbebauung an benachbarte Fremdgrundstücke.

Grundsätzlich erfolgt aufgrund des Bevölkerungszuwachses der Bevölkerung derzeit eine Wertsteigerung von Baugrundstücken. Das Baugebiet "Marienhöhe" trägt zu diesem Bevölkerungszuwachs bei, so dass eine Wertminderung von Baugrundstücken in Folge der Baulandentwicklung "Marienhöhe" nicht nachvollzogen werden kann.

Punkt 3

Die Bebauung widerspricht dem Naturschutz, denn die Gärten und die Brachfläche Marienhöhe verfügen über eine unverzichtbare Artenvielfalt und bieten Vögeln, Tieren und Insekten sowie vielen Pflanzenarten Platz und Nahrung. Besonders möchte ich auf die fast jede Nacht beobachteten Waldkäuze verweisen, die ich anhand ihres Rufs und durch Beobachtung bestimmt habe, ebenso Habichte, Bussarde, Eichelhäher und Pirole, ganz zu schweigen von den üblichen Grün- und Buntspechten, Kohl- und Blaumeisen, Rotkehlchen, Zaunkönigen usw. . Die Käuze scheinen ihre Schlafbäume auf dem Friedhof zu haben, jagen aber nachts über den Gärten und der Brachfläche, da sie dort ungestört fliegen können und besseren Zugriff auf vielfältige Kleinnager haben, die wiederum das vielfältige Nahrungsangebot und die Verstecke der Gärten bevorzugen.

Die Zauneidechsen sind in die sonnige Gartenanlage und die Brachfläche ausgewichen, in der sie nicht neue Steinhäufen vorfinden, sondern eingewachsene natürliche Flora und Sonnenplätze. Wohl auch mehr Ruhe als in rasenmähergeprägten Wohngebieten. Ich habe im letzten Sommer drei überfahrene Zauneidechsen auf der Straße zwischen meinem Haus und der Gartenanlage gefunden und einige auf dem Brachland Marienhöhe beobachtet.

*Verweisen möchte ich auf einen **Salamander**, den ich auch auf dem Brachland der Marienhöhe sehen konnte und mehrere **Kröten**, die offenbar im April unterwegs waren, da in den Gartenanlagen mehrere kleine Teiche als Sommerquartier angenommen werden.*

***Fledermäuse (und zwar nach ihren Ultraschallsignalen zu urteilen verschiedene Arten!)** beobachte ich hobbymäßig (auch mit einem Ultraschalldetektor) und kann nur bestätigen, dass diese sich nicht nur in der Solar- und Ökosiedlung gehalten haben, sondern, dass diese in der Dämmerung auch ganz besonders stark in der Gartenanlage und über der Brachfläche Insekten jagen und in den Bäumen schlafen. Sie sind zu beobachten und mit dem Ultraschalldetektor zu finden.*

Nicht zuletzt befinden sich vielfältige Pflanzenarten auf der Brachfläche. Solche Flächen mit kalkhaltigen trockenen Böden (Trockenwiese) finden sich selten in der Stadt und bieten einer eigenen Flora und Fauna Schutz. So wären Bauvorhaben viel besser in den innenstädtischen Räumen als Zwischenbebauung oder dort anzusiedeln, wo nur Felder mit Monokulturen zum Opfer fallen, wie dies bei dem Teil des geplanten Baufeldes, der direkt an die Binderslebener Straße grenzt, der Fall ist, statt auch noch den Teil einzubeziehen wo sich durch den Hauptfriedhof und die Gärten eine spezielle Artenvielfalt gebildet hat.

*In den Kleingärten werden **Bienen** gehalten, die hier viele Blüten vorfinden sogar im Winter an warmen Tagen (Hasel, Winterjasmin, Christrosen, Viburnum bodnantense usw.). Die Bienen sind ein maßgeblicher Faktor für unsere gesamte Natur und eine Einschränkung der Kleingärten führt zur Verarmung an diesen wichtigen Insekten. Es erscheint doch sehr sinnvoll auch für die Tiere, die einen zusammenhängenden Lebensraum brauchen, die gesamte Schneise der Gärten und der Brachfläche bis zum Hauptfriedhof als geschlossenes Grünland zu erhalten und nicht jedes Stück Gartenanlage wieder durch Bebauung zu unterbrechen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vor kommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Hamster und Brutvögel hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere Bedeutung.

Gleiches gilt für Insekten. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sie im Regelfall an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) vorkommen. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen, Fröschen und Zauneidechsen wurde nachgewiesen. Für diese Arten stellt die Bebauung eine Beeinträchtigung dar, jedoch kann mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Hinsichtlich der Honigbiene besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzanspruch. Die Bienenhaltung ist eine "Nutztierhaltung", die nicht nur in Kleingärten, sondern auch auf Wohngrundstücken möglich ist. Insofern ist es nicht ausgeschlossen, auch im Wohngebiet Marienhöhe einen Bienengarten anzulegen.

Der vom Kleingartenverein unterstützte "Imkereistandort Marienhöhe" geht mit der Neubebauung nicht grundsätzlich verloren. Innerhalb der Hauptanlage sind mit Hilfe des Vereins nach wie vor die Bienenzucht und das Anlegen von "Bienengärten" möglich.

Die Aktualisierung des Artenschutzgutachtens ist insofern nicht erforderlich, da dieses lediglich eine Abschätzung der Eingriffsfolgen und normativer Hinderungsgründe darstellt (Verbotstatbestand) und Empfehlungen für den Ausgleich gibt. Dies ist mit dem vorliegenden Gutachten erfüllt. Das Verbot der Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG gilt ungeachtet des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Eingriffs. Damit nimmt der Bebauungsplan die Entscheidung über den ggf. notwendigen Ausgleich nicht vorweg. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen artenschutzrechtliche Untersuchungen lediglich sicherstellen, dass eine Vollzugsunfähigkeit und damit ein fehlendes Planerfordernis ausgeschlossen werden kann.

Die Prüfung von Standortalternativen, z.B. im Bereich von innenstadtnahen Zwischenflächen oder Ackerflächen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Standortentscheidung ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.

Punkt 4:

Es gilt die Interessen vieler Bürger gegen die Interessen einiger weniger abzuwägen. Da bereits der bunte Mantel und der Westbahnhof ausgebaut sind und dort eher ein sehr tristes Bild mit nur minimal erhaltenem Baumbestand vorherrscht, ist eine weitere Verstädterung und Zerstörung der naturgewachsenen Landschaft hier nicht nötig. Besonders, da ja relativ wenige Neuanlieger in den Genuss der neuen Wohnanlagen kämen und schlimmstenfalls Vorgärten als arbeitssparende Splitt-Koniferen-Wüste und Parkplatz missverstanden werden, wäre in der Abwägung, was die gesamte Bevölkerung der Stadt auch von dieser grünen Erholungsfläche hat, einer Nichtbebauung der Vorzug zu geben und eher Renaturierung und Rückbau in den Industriebrachen der Stadt Erfurt im Norden der Vorrang zu geben, oder eben der Umwandlung von monokulturellen Feldern in Bauland, nicht aber dieser geschlossene grüne Streifen in Verlängerung des Hauptfriedhofes. Ich verweise darauf, dass die grüne Gegend hier von vielen Bürgerinnen und Bürgern zum Naturspaziergang genutzt wird und dies dann auch nicht mehr möglich wäre.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Abwägungspunkt 2.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen. Die Absicht einer Wohnungsbauentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BRV606 und damit Standortentscheidung wurde bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt getroffen. Auf dieser Planungsebene erfolgte bereits eine Prüfung von Standortvarianten im gesamtstädtischen Maßstab.

Mit einer Bebauung der Flächen im Bebauungsplangebiet "Marienhöhe" musste also gerechnet werden.

Punkt 5:

In Erfurt ist der Bedarf an Kleingärten größer als das Angebot, viele Bürger, die in engen Wohnungen wohnen, wollen ihre Lebensqualität durch einen Garten verbessern und tragen damit zu niedrigsten Kosten(!) zu einer lebenswerten Stadt bei und beschäftigen sich sinnvoll und gesund in ihrer Freizeit. Der Wegfall dieser Möglichkeiten würde dann im Widerspruch stehen zum teuren Ausbau anderer Bewegungsmöglichkeiten, wie riesigen Sportanlagen/ Freibädern/ sozialpädagogischen Naturprojekten, gegen die hier kein Einwand vorgebracht werden soll, sie sind für eine Stadt wie Erfurt nötig und richtig, jedoch ist für Kinder und Bürger auch die Möglichkeit, ihre Zeit in einem Garten/in der Natur verbringen zu dürfen, wichtig und für Kinder ein ganz besonderer Teil ihrer Bildung und Erziehung, der nicht zerstört werden sollte, wenn er einmal besteht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Punkt 6:

Ich bitte vor der Bebauung erst eine genaue biologische und naturschützerische Einschätzung der Tier- und Pflanzenarten vornehmen zu lassen und auch die unter den Artenschutz fallenden zu erheben, um sie vor der Einengung ihres Lebensraumes zu schützen. Ebenso sollte erwogen werden, ob es nicht planerisch unter Naturschutz Gesichtspunkten, Klimagesichtspunkten, und den Interessen der Anlieger angemessener und sinnvoller wäre, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass nur das Feld an der Binderslebener Landstraße und nicht die Gärten und die Brachfläche bebaut werden (eine kleine Flächenänderung mit großer Wirkung).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Zur Einschätzung der Biotoptypen, Fauna und Flora sowie geschützter Arten wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes ein Artenschutzgutachten sowie ein Grünordnungsplan erstellt. Hier liegt kein planerisches Defizit vor.

Die Begründung hinsichtlich der Einbeziehung der Kleingärten und der angrenzenden Brachfläche ist den o.g. Punkten zu entnehmen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö32
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	20.02.2016	

Punkt 1:

Zerstörung des Lebensraumes geschützter Tier- und Pflanzenarten

Bereits bei der Bebauung der Flächen südlich des Plangebietes wurden umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um den Lebensraum für die in dieser Region nachweislich lebenden schützenswerten Tier- und Pflanzenarten zu erhalten.

Nun sollen durch die weitere Bebauung zusätzliche Lebensräume dauerhaft zerstört werden. Insbesondere die Zerstörung des in der Kleingartenanlage gewachsenen Baumbestandes an Obstgehölzen stellt einen nicht vertretbaren Eingriff in die Natur dar. Hier werden Rückzugsräume und Jagdgebiete der In dem Gebiet verbreitet vorkommenden Fledermäuse vernichtet. Auch die schützenswerte Zauneidechse ist mit der Umsetzung der Maßnahme in Ihrem Bestand an diesem Standort massiv bedroht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Ähnlich wie im südlich angrenzenden Baugebiet "Bonifaciusbrunnen" werden im Bebauungsplan BRV606 Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Tierarten sowie zum Ausgleich der baulichen Eingriffe getroffen. Grundlage dafür ist der Grünordnungsplan sowie das Artenschutzgutachten. Mit den festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet kann der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen geschützter Tierarten gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können. Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Punkt 2:

Energetisches Konzept entspricht nicht den Klimaschutzzielen der Agenda 2020

Der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Energieeffizienzstandard entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Möglichkeiten energieeffizient zu Bauen und wird dem Anspruch an eine „Klimagerechte Pilotsiedlung“ in keiner Weise gerecht. Der hier festgesetzte Standard Kfw 55 war bereits bei Baumaßnahmen in den Jahren 2009 - 2011 üblich. Die Kfw fördert heute Maßnahmen zur Erreichung des Standards Kfw 40 bzw. Kfw 40 plus. Der Energieeffizienzstandard Kfw 70 wird ab 01.04.2016 nicht mehr gefördert. I

Auch ist die vorgesehene Versorgung des Wohngebietes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe völlig inakzeptabel.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 67% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Die Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Versorgung des Gebietes ist nicht vorgesehen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Geplant ist der Einsatz erneuerbarer Energien sowie explizit solarer Strahlungsenergie (siehe Energiekonzept und Festsetzungen Nr. 15.1. bis 15.3.).

Die konkreten Parameter für den Ausbau des Nahwärmenetzes einschließlich Biomethan-BHKW werden im Erschließungsvertrag mit dem jeweiligen Erschließungsträger bzw. Versorgungsunternehmen vereinbart und ein Anschluss- und Benutzungszwang geregelt.

Punkt 3:

Frischluftzufuhr der Innenstadtbereiche durch die Bebauung nachhaltig beeinträchtigt

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2 der Stadt Erfurt und wurde bereits bei früheren Baumaßnahmen in dem Bereich als für die Frisch- und Kaltluftzufuhr der Innenstadt wichtiges Entstehungsgebiet eingestuft. In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen Gebiete der Klimaschutzzone 1 an. Eine dauerhafte Flächenversiegelung und Zerstörung der Grünbereiche würde somit unweigerlich zu einem weiteren Anstieg der Innenstadttemperaturen führen.

Außerdem ist zu erwarten, dass mit der Versiegelung einer 12 ha großen Fläche bei Starkregenereignissen große Niederschlagsmengen oberirdisch abfließen und zu Überflutungen im Bereich des natürlichen Abflusses am unteren Brühler Herrenberg führen werden. Da laut Klimaprognosen solche Starkregenereignisse in den nächsten Jahren zunehmen werden ist die Versiegelung einer derartig großen Fläche geradezu unverantwortlich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch die Entwicklungsflächen, u.a. Bunter Mantel und Marienhöhe einbezogen. Dabei wurde ein Bebauungskonzept mit einem Überbau-

ungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Die Zunahme von Starkregenereignissen hat keine lokalen Ursachen. Jedoch erhöht sich die lokal abzuleitenden Niederschlagsmengen durch zusätzliche Flächenversiegelungen.

Im Baugebiet Marienhöhe sind Regenrückhalteanlagen erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung von Starkregenfällen zu sichern wurde im Bebauungsplan BRV606 ein Notwassergraben festgesetzt. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Punkt 4:

Zerstörung des in der BUGA Planung 2021 vorgesehenen „Grünen Bandes“

Das vorgesehene Baugebiet liegt mitten in der in einer Machbarkeitsstudie für die BUGA 2021 ausgewiesenen „Grünen Bandes“ rund um die Stadt Erfurt. Auf Grundlage dieser Studie hat sich der Stadtrat der Stadt Erfurt für die Ausrichtung der BUGA 2021 entschieden.

Statt einer Zerstörung des grünen Bandes und weiteren Reduzierung der zur Erholung zur Verfügung stehenden Areale sollte stattdessen dem steigenden Bedarf an sozial verträglichen Erholungsflächen Rechnung getragen werden und durch einen Lückenschluss zwischen den beiden Gartenanlagen weiterer naturnaher Erholungsraum geschaffen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Das "Grüne Band" ist eine großräumige Grünvernetzung auf stadtstruktureller Ebene. Eine Zerstörung des "Grünen Bandes" wird in Anbetracht der kleinräumigen baulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Punkt 5:

Zerstörung sozialer Lebensräume für Familien mit Kindern

Die Stadt Erfurt begründet die Notwendigkeit der Bebauung des Plangebietes u.a. mit: „...der hohen Nachfrage an Wohnraum speziell für Familien mit Kindern“.

Unter dem Aspekt, dass der Bodenrichtwert in dem Gebiet schon 2014 bei 235,- € lag scheint es sehr fragwürdig, dass sich junge Familien mit Kinder im geplanten Wohngebiet ansiedeln. Die geplante Bauweise von Ein- und Zweifamilienhäusern in Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Swimmingpools lässt eher die Vermutung zu, dass hier eine Luxusbebauung für finanziell wohl situierte Neubürger der Stadt Erfurt entstehen soll.

Besonders unsozial ist in diesem Zusammenhang, dass im südlichen Bereich dazu 21 Kleingartenparzellen, die nachweislich überwiegend von Familien mit mehreren Kindern genutzt werden, der Schaffung von 15 Baugrundstücken geopfert werden sollen. Eine solche Handlungsweise ist in höchstem Maße unsozial und in keiner Weise mit dem Wählerauftrag der Bürger der Stadt Erfurt an eine Rot-Rot-Grüne Mehrheit im Stadtrat vereinbar. Statt kinderfreundliche Erholungsräume zu zerstören, stünde es der Sozialpolitik der Stadt Erfurt besser zu Gesicht, durch einen konsequenten Lückenschluss zwischen den beiden Gartenanlagen neue sozial verträgliche Erholungsflächen zu schaffen und der in diesem Bereich seit Jahren wachsende Nachfrage Rechnung zu tragen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglege, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend

für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich

im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der bedarfsgerechten Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen, sofern diese den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaulandreserveflächen dargestellt. Die Baulandausweisung erfolgt insgesamt auf der Grundlage einer Bedarfsprognose. D.h. sowohl die Fläche "Marienhöhe" als auch die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind mittelfristig zur Bedarfsdeckung erforderlich.

Punkt 6:

Erhöhte Lärmemission durch Verkehrszunahme am Brühler Herrenberg

Schon heute ist die Straße „Brühler Herrenberg“ durch den Abkürzungsverkehr in Richtung Gothaer Platz, obwohl als Anliegerstraße ausgewiesen, stark frequentiert.

Ein im Bebauungsplan vorgesehener weiterer Ausbau würde diesen Effekt zusätzlich verstärken. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht bzw. erst verspätet vorgesehen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im westlichen Teil unmittelbar die Grabflächen des Hauptfriedhofes angrenzen. Eine weitere Verkehrszunahme würde für die betroffenen Grabfelder eine unzumutbare Störung der Totenruhe bedeuten und ist aus ethischen Gründen deshalb abzulehnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Ein wesentlicher Planungsgrundsatz für die Erschließung des neuen Wohngebietes "Marienhöhe" besteht in der Herstellung einer neuen Hauptanbindung an die Binderslebener Landstraße. Damit soll eine Verschlechterung der Verkehrssituation am Brühler Herrenberg vermieden werden. Der Effekt des Schleichverkehrs über den Brühler Herrenberg bis zum Gothaer Platz wird durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes nicht verstärkt.

Hinsichtlich der "Totenruhe" werden durch das neue Baugebiet keine Konflikte ausgelöst. Gemäß DIN 18005 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Friedhöfe Tag und Nacht bei 55 dB(A). Im Vergleich dazu sind in allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Anlagenlärm einzuhalten. Aus diesem Grunde ist auszuschließen, dass sich durch das Wohngebiet ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit dem benachbarten Friedhof ergibt.

Punkt 7:

Ausweichstandort für Kindertagesstätte

Laut Bebauungsplanentwurf sind die Bauabschnitte WA 7.10 bis 7.14 als Ausweichfläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Hier bleibt zu hinterfragen, wie Sie bei einem Bestandsschutz für diese Flächen von 10 Jahren bereits zu Beginn der Bebauung den angeblichen Bedarf an Kita Plätzen decken wollen. Aus planerischer Sicht ist der Standort für eine Kindertagesstätte eher ungeeignet. Durch die Verschattung der Fläche durch Baumbewuchs aus Richtung Süden und Westen (Die Fläche liegt gerade in der lichtschwachen Winterzeit ab ca. 11:00 Uhr komplett im Schatten) ist das für das Wohlbefinden der Kinder wichtige Tages-

licht kaum nutzbar. Aufgrund der Nord-Süd Ausrichtung des Baufeldes sind große Fensterflächen nur nach Osten oder Westen möglich und somit für die passive solare Warmegewinnung unsinnig. Auch ist die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Gegensatz zu den Flächen im WA 9 wesentlich schlechter. Das wird dazu führen, dass durch den Hol- und Bringverkehr zusätzliche Verkehrsbelastungen für den Brühler Herrenberg entstehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Errichtung einer Kita auf der Fläche der Kleingärten ist planungsrechtlich nicht bindend. Die getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 7) ermöglicht auch eine Wohnbebauung. Weiterhin kommen mehrere Grundstück im Wohngebiet "Marienhöhe" für eine Kita in Betracht, u.a. auch das Grundstück im WA 9 / Teilbereich Mitte. Die Fläche der Kleingartenanlage/ Gruppe 3 stellt insofern nur eine Möglichkeit der Standortwahl dar. Bei Zuteilung dieser Fläche an einen Verfahrensbeteiligten im Rahmen der Umlegung würde dieser Standort im WA 7 aller Voraussicht nach für die Errichtung einer Kita entfallen. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen und des damit verbundenen Entscheidungsspielraums für die Standortwahl entsteht durch die getroffenen Festsetzungen keine unzumutbare "Bedrängnissituation" für die Kleingärtner.

Ungeachtet dessen gilt auch für die Realisierung einer Kita im WA 7ff der im Bebauungsplan festgesetzte Kündigungsschutz bis zum 1.1.2026.

Punkt 8:

Nutzung der Solarenergie nicht konsequent umgesetzt

In den Wettbewerbsbedingungen für den Teilnehmerwettbewerb heißt es:

„Vor dem Hintergrund des hohen energetischen und klimagerechten Ansatzes ist kompakten Baustrukturen sowie einer optimalen solaren Ausrichtung besondere Bedeutung beizumessen“

Diese optimale solare Ausrichtung ist in den Bauabschnitten WA 5 und WA 7 in keiner Weise gegeben. Die Baufelder sind hier nicht in der für eine maximale Nutzung solarer Energie notwendigen Südausrichtung angelegt. Stattdessen wurde entgegen dem ursprünglichen Konzept die Grundflächennutzungszahl von 0,2 auf 0,4 erhöht, was zu einer weiteren Beeinträchtigung in dem Bereich führt. Hier scheint es offensichtlich eher um eine Maximierung der zu vermarktenden Grundstücke auf Kosten nachhaltiger im öffentlichen Interesse stehender Klimapolitik zu gehen.

Aus diesen und weiteren hier noch nicht genannten Gründen lehnen wir die Durchführung der Bebauung in dem vorgelegten Planungsstand ab.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Abgeleitet von der Marktanalyse soll im Baugebiet "Marienhöhe" ein breites Angebot an Wohnformen gewährleistet werden. Im südlichen Bereich wurde deshalb eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern gewählt. Diese Bauweise trägt dem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung. Die Grundflächennutzungszahl von 0,4 entspricht dabei den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden. In Anbetracht der hohen Bodenwerte in diesem Bereich führten auch Erwägungen der Grundstückseigentümer hinsichtlich Vermarktbarkeit der Grundstücke zur Festsetzung einer GRZ von 0.4

Die GRZ von 0,4 ist Eingangsparameter für das Klimagutachten, indem die klimatischen Auswirkungen geprüft wurden (siehe Punkt 5).

Die Ausrichtung der Baufelder in den Abschnitten WA 5ff und WA 7ff folgt der Erschließungsstruktur in diesem Bereich und weicht nur marginal von einer 100%igen Südausrichtung ab.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde nachgewiesen, dass die energetischen Ziele zur Minderung der CO₂-Emissionen durch die festgesetzten Baustrukturen i.V.m. den sonstigen energetischen Festsetzungen erreicht werden können. Neben der kompakten Bauweise im nördlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser) gilt dies auch für die offene Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich. In Verbindung mit dem KfW Effizienzhausstandard und der Wärmeversorgung aus Erdwärmesonden-WP kann nachweislich eine CO₂-Minderung um 67% gegenüber dem EnEV-Standard erzielt werden. In Anbetracht dessen und bezogen auf das städtebauliche Gesamtkonzept widerspricht die Einzelhausbebauung sowie die Gebäudeausrichtung damit nicht der klimapolitischen Zielstellung des Bebauungsplanes.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö33
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	24.02.2016	

Punkt 1:

Zerstörung des Lebensraumes geschützter Tier- und Pflanzenarten

Bereits bei der Bebauung der Flächen südlich des Plangebietes wurden umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um den Lebensraum für die in dieser Region nachweislich lebenden schützenswerten Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Nun sollen durch die weitere Bebauung zusätzliche Lebensräume dauerhaft zerstört werden. Insbesondere die Zerstörung des in der Kleingartenanlage gewachsenen Baumbestandes an Obstgehölzen stellt einen nicht vertretbaren Eingriff in die Natur dar. Hier werden Rückzugsräume und Jagdgebiete der In dem Gebiet verbreitet vorkommenden Fledermäuse vernichtet. Auch die schützenswerte Zauneidechse ist mit der Umsetzung der Maßnahme in Ihrem Bestand an diesem Standort massiv bedroht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Ähnlich wie im südlich angrenzenden Baugebiet "Bonifaciusbrunnen" werden im Bebauungsplan BRV606 Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Tierarten sowie zum Ausgleich der baulichen Eingriffe getroffen. Grundlage dafür ist der Grünordnungsplan sowie das Artenschutzgutachten. Mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet kann der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen geschützter Tierarten gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können. Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Punkt 2:

Energetisches Konzept entspricht nicht den Klimaschutzzielen der Agenda 2020

Der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Energieeffizienzstandard entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Möglichkeiten energieeffizient zu Bauen und wird dem Anspruch an eine „Klimagerechte Pilotsiedlung“ in keiner Weise gerecht. Der hier festgesetzte Standard Kfw 55 war bereits bei Baumaßnahmen in den Jahren 2009 - 2011 üblich. Die Kfw fördert heute Maßnahmen zur Erreichung des Standards Kfw 40 bzw. Kfw 40 plus. Der Energieeffizienzstandard Kfw 70 wird ab 01.04.2016 nicht mehr gefördert. I

Auch ist die vorgesehene Versorgung des Wohngebietes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe völlig inakzeptabel.

Eine im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 12.02.2016 veröffentlichte Erweiterung des Planungsauftrages an den Einreicher des Siegerentwurfes ist dabei aus Gründen der Befangenheit abzulehnen. Statt kos-

*metischen Korrekturen des Versorgungskonzeptes sollte hier nach innovativen und richtungsweisen-
den Möglichkeiten für ein energetisches Gesamtkonzept mit echtem Pilotcharakter gesucht werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 67% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Die Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Versorgung des Gebietes ist nicht vorgesehen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Geplant ist der Einsatz erneuerbarer Energien sowie explizit solarer Strahlungsenergie (siehe Energiekonzept und Festsetzungen Nr. 15.1. bis 15.3.).

Die konkreten Parameter für den Ausbau des Nahwärmenetzes einschließlich Biomethan-BHKW werden im Erschließungsvertrag mit dem jeweiligen Erschließungsträger bzw. Versorgungsunternehmen vereinbart und ein Anschluss- und Benutzungszwang geregelt.

Punkt 3:

Frischlufzufuhr der Innenstadtbereiche durch die Bebauung nachhaltig beeinträchtigt

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2 der Stadt Erfurt und wurde bereits bei früheren Baumaßnahmen in dem Bereich als für die Frisch- und Kaltluftzufuhr der Innenstadt wichtiges Entstehungsgebiet eingestuft. In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen Gebiete der Klimaschutzzone 1 an. Eine dauerhafte Flächenversiegelung und Zerstörung der Grünbereiche würde somit unweigerlich zu einem weiteren Anstieg der Innenstadtttemperaturen führen.

Außerdem ist zu erwarten, dass mit der Versiegelung einer 12 ha großen Fläche bei Starkregenereignissen große Niederschlagsmengen oberirdisch abfließen und zu Überflutungen im Bereich des natürlichen Abflusses am unteren Brühler Herrenberg führen werden. Da laut Klimaprognosen solche Starkregenereignisse in den nächsten Jahren zunehmen werden ist die Versiegelung einer derartig großen Fläche geradezu unverantwortlich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch die Entwicklungsflächen, u.a. Bunter Mantel und Marienhöhe einbezogen. Dabei wurde ein Baukonzept mit einem Überbauungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Die Zunahme von Starkregenereignissen hat keine lokalen Ursachen. Lediglich die lokal abzuleitenden Niederschlagsmengen erhöhen sich durch zusätzliche Flächenversiegelungen.

Im Baugebiet Marienhöhe sind Regenrückhalteanlagen erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung von Starkregenfällen zu sichern wurde im Bebauungsplan BRV606 ein Notwassergraben festgesetzt. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Punkt 4:

Zerstörung des in der BUGA Planung 2021 vorgesehenen „Grünen Bandes“

Das vorgesehene Baugebiet liegt mitten in der in einer Machbarkeitsstudie für die BUGA 2021 ausgewiesenen „Grünen Bandes“ rund um die Stadt Erfurt. Auf Grundlage dieser Studie hat sich der Stadtrat der Stadt Erfurt für die Ausrichtung der BUGA 2021 entschieden.

Statt einer Zerstörung des grünen Bandes und weiteren Reduzierung der zur Erholung zur Verfügung stehenden Areale sollte stattdessen dem steigenden Bedarf an sozial verträglichen Erholungsflächen Rechnung getragen werden und durch einen Lückenschluss zwischen den beiden Gartenanlagen weiterer naturnaher Erholungsraum geschaffen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der

Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Das "Grüne Band" ist eine großräumige Grünvernetzung auf stadtstruktureller Ebene. Eine Zerstörung des "Grünen Bandes" wird in Anbetracht der kleinräumigen baulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

Punkt 5:

Zerstörung sozialer Lebensräume für Familien mit Kindern

Die Stadt Erfurt begründet die Notwendigkeit der Bebauung des Plangebietes u.a. mit: „...der hohen Nachfrage an Wohnraum speziell für Familien mit Kindern“.

Unter dem Aspekt, dass der Bodenrichtwert in dem Gebiet schon 2014 bei 235,- € lag scheint es sehr fragwürdig, dass sich junge Familien mit Kinder im geplanten Wohngebiet ansiedeln. Die geplante Bauweise von Ein- und Zweifamilienhäusern in Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Swimmingpools lässt eher die Vermutung zu, dass hier eine Luxusbebauung für finanziell wohl situierte Neubürger der Stadt Erfurt entstehen soll.

Besonders unsozial ist in diesem Zusammenhang, dass im südlichen Bereich dazu 21 Kleingartenparzellen, die nachweislich überwiegend von Familien mit mehreren Kindern genutzt werden, der Schaffung von 15 Baugrundstücken geopfert werden sollen. Eine solche Handlungsweise ist in höchstem Maße unsozial und in keiner Weise mit dem Wählerauftrag der Bürger der Stadt Erfurt an eine Rot-Rot-Grüne Mehrheit im Stadtrat vereinbar. Statt kinderfreundliche Erholungsräume zu zerstören, stünde es der Sozialpolitik der Stadt Erfurt besser zu Gesicht, durch einen konsequenten Lückenschluss zwischen den beiden Gartenanlagen neue sozial verträgliche Erholungsflächen zu schaffen und der in diesem Bereich seit Jahren wachsende Nachfrage Rechnung zu tragen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der

Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der bedarfsgerechten Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen, sofern diese den Zielen des Flächennutzungsplanes entspricht. Die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaulandreserveflächen dargestellt. Die Baulandausweisung erfolgt insgesamt auf der Grundlage einer Bedarfsprognose. D.h. sowohl die Fläche "Marienhöhe" als auch die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind mittelfristig zur Bedarfsdeckung erforderlich.

Punkt 6:

Erhöhte Lärmemission durch Verkehrszunahme am Brühler Herrenberg

Schon heute ist die Straße „Brühler Herrenberg“ durch den Abkürzungsverkehr in Richtung Gothaer Platz, obwohl als Anliegerstraße ausgewiesen, stark frequentiert.

Ein im Bebauungsplan vorgesehener weiterer Ausbau würde diesen Effekt zusätzlich verstärken. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht bzw. erst verspätet vorgesehen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im westlichen Teil unmittelbar die Grabflächen des Hauptfriedhofes angrenzen. Eine weitere Verkehrszunahme würde für die betroffenen Grabfelder eine unzumutbare Störung der Totenruhe bedeuten und ist aus ethischen Gründen deshalb abzulehnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Ein wesentlicher Planungsgrundsatz für die Erschließung des neuen Wohngebietes "Marienhöhe" besteht in der Herstellung einer neuen Hauptanbindung an die Binderslebener Landstraße. Damit soll eine Verschlechterung der Verkehrssituation am Brühler Herrenberg vermieden werden. Der Effekt des Schleichverkehrs über den Brühler Herrenberg bis zum Gothaer Platz wird durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes nicht verstärkt.

Hinsichtlich der "Totenruhe" werden durch das neue Baugebiet keine Konflikte ausgelöst. Gemäß DIN 18005 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Friedhöfe Tag und Nacht bei 55 dB(A). Im Vergleich dazu sind in allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Anlagenlärm einzuhalten. Aus diesem Grunde ist auszuschließen, dass sich durch das Wohngebiet ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit dem benachbarten Friedhof ergibt.

Punkt 7:

Ausweichstandort für Kindertagesstätte

Laut Bebauungsplanentwurf sind die Bauabschnitte WA 7.10 bis 7.14 als Ausweichfläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Hier bleibt zu hinterfragen, wie Sie bei einem Bestandsschutz für diese Flächen von 10 Jahren bereits zu Beginn der Bebauung den angeblichen Bedarf an Kita Plätzen decken wollen. Aus planerischer Sicht ist der Standort für eine Kindertagesstätte eher ungeeignet. Durch die Verschattung der Fläche durch

Baumbewuchs aus Richtung Süden und Westen (Die Fläche liegt gerade in der lichtschwachen Winterzeit ab ca. 11:00 Uhr komplett im Schatten) ist das für das Wohlbefinden der Kinder wichtige Tageslicht kaum nutzbar. Aufgrund der Nord-Süd Ausrichtung des Baufeldes sind große Fensterflächen nur nach Osten oder Westen möglich und somit für die passive solare Warmegewinnung unsinnig. Auch ist die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Gegensatz zu den Flächen im WA 9 wesentlich schlechter. Das wird dazu führen, dass durch den Hol- und Bringverkehr zusätzliche Verkehrsbelastungen für den Brühler Herrenberg entstehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Errichtung einer Kita auf der Fläche der Kleingärten ist planungsrechtlich nicht bindend. Die getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 7) ermöglicht auch eine Wohnbebauung. Weiterhin kommen mehrere Grundstück im Wohngebiet "Marienhöhe" für eine Kita in Betracht, u.a. auch das Grundstück im WA 9 / Teilbereich Mitte. Die Fläche der Kleingartenanlage/ Gruppe 3 stellt insofern nur eine Möglichkeit der Standortwahl dar. Bei Zuteilung dieser Fläche an einen Verfahrensbeteiligten im Rahmen der Umlegung würde dieser Standort im WA 7 aller Voraussicht nach für die Errichtung einer Kita entfallen. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen und des damit verbundenen Entscheidungsspielraums für die Standortwahl entsteht durch die getroffenen Festsetzungen keine unzumutbare "Bedrängnissituation" für die Kleingärtner.

Ungeachtet dessen gilt auch für die Realisierung einer Kita im WA 7ff der im Bebauungsplan festgesetzte Kündigungsschutz bis zum 1.1.2026.

Punkt 8:

Nutzung der Solarenergie nicht konsequent umgesetzt

In den Wettbewerbsbedingungen für den Teilnehmerwettbewerb heißt es:

„Vor dem Hintergrund des hohen energetischen und klimagerechten Ansatzes ist kompakten Baustrukturen sowie einer optimalen solaren Ausrichtung besondere Bedeutung beizumessen“

Diese optimale solare Ausrichtung ist in den Bauabschnitten WA 5 und WA 7 in keiner Weise gegeben. Die Baufelder sind hier nicht in der für eine maximale Nutzung solarer Energie notwendigen Südausrichtung angelegt. Stattdessen wurde entgegen dem ursprünglichen Konzept die Grundflächennutzungszahl von 0,2 auf 0,4 erhöht, was zu einer weiteren Beeinträchtigung in dem Bereich führt. Hier scheint es offensichtlich eher um eine Maximierung der zu vermarktenden Grundstücke auf Kosten nachhaltiger im öffentlichen Interesse stehender Klimapolitik zu gehen.

Aus diesen und weiteren hier noch nicht genannten Gründen lehnen wir die Durchführung der Bebauung in dem vorgelegten Planungsstand ab.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Abgeleitet von der Marktanalyse soll im Baugebiet "Marienhöhe" ein breites Angebot an Wohnformen gewährleistet werden. Im südlichen Bereich wurde deshalb eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäu-

sein gewählt. Diese Bauweise trägt dem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dabei den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In Anbetracht der hohen Bodenwerte in diesem Bereich führten auch Erwägungen der Grundstückseigentümer hinsichtlich Vermarktbarkeit der Grundstücke zur Festsetzung einer GRZ von 0.4

Die GRZ von 0,4 ist Eingangsparameter für das Klimagutachten, indem die klimatischen Auswirkungen geprüft wurden (siehe Punkt 5).

Die Ausrichtung der Baufelder in den Abschnitten WA 5 und WA 7 folgt der Erschließungsstruktur in diesem Bereich und weicht nur marginal von einer 100%igen Südausrichtung ab.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde nachgewiesen, dass die energetischen Ziele zur Minderung der CO₂-Emissionen durch die festgesetzten Baustrukturen i.V.m. den sonstigen energetischen Festsetzungen erreicht werden können. Neben der kompakten Bauweise im nördlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser) gilt dies auch für die offene Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich. In Verbindung mit dem KfW Effizienzhausstandard und der Wärmeversorgung aus Erdwärmesonden-WP kann nachweislich eine CO₂-Minderung um 67% gegenüber dem EnEV-Standard erzielt werden. In Anbetracht dessen und bezogen auf das städtebauliche Gesamtkonzept widerspricht die Einzelhausbebauung sowie die Gebäudeausrichtung damit nicht der klimapolitischen Zielstellung des Bebauungsplanes.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö34
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	24.02.2016	

Punkt 1:

Ich spreche mich gegen die Abwicklung der Gärten der Gruppe 3 aus und fordere von der Stadt Erfurt den vollständigen und unbefristeten Erhalt der Kleingartenanlage "Marienhöhe". Ich begründe dies wie folgt.

Bei der Gartenanlage Marienhöhe handelt es sich um eine intakte und gepflegte Gartenanlage mit einer 95jährigen Tradition. Es besteht kein Leerstand. Die Kleingärtner möchten ihre Gärten weiter betreiben. Es besteht kein zwingender Grund, diese Gärten in Bauland umzuwandeln. Die Schaffung von Wohnraum kann auch auf Flächen erfolgen, die nicht gärtnerisch genutzt werden. Beispiele für ungenutzte Brachflächen im Stadtgebiet Erfurt, auch mit hervorragender infrastruktureller Anbindung, sind vorhanden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglege, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der bedarfsgerechten Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen, sofern diese den Zielen des FNP entspricht.

Punkt 2:

Die geplante Bebauung verursacht eine Versiegelung von Vegetationsflächen. Die Kleingärten sind aufgrund ihrer Vielfalt und kontinuierlichen Tracht wichtige Blühlandschaften. Sie sind deshalb für die Honigbiene, wie auch für viele andere Arten bestäubender Insekten, von höchster Bedeutung. Diese Blühlandschaften gehen durch die Bebauung in großen Teilen verloren.

Die von den Mitgliedern der KGA Marienhöhe unternommenen Anstrengungen zum Wohl der bestäubenden Insekten sind von der geplanten Baumaßnahme bedroht.

Mit Hilfe des Vereins wurde in Gemeinschaftsarbeit ein Garten eigens für die Imkerei als "Bienengarten" eingerichtet. Dieser Garten wurde gärtnerisch neu gestaltet, um exemplarisch eine für bestäubende Insekten optimale Trachtsituation darzustellen. Die Pflanzen wurden und werden nach spezifischen Eigenschaften ausgewählt, die für bestäubende Insekten wichtig sind wie Blühzeitpunkt, Nektar- und Pollengehalt. Neben dem Gehölz- und Staudenbestand werden auf der Beetfläche während der Vegetationsperiode einjährige Bienenweidepflanzen kultiviert. Dieser Garten dient auch als Anregung für andere Kleingärtner, die Bedingungen für Nutzinsekten durch entsprechende gärtnerische Maßnahmen zu verbessern und er kann als Schaugarten für Imkerei fungieren. Dieser Garten liegt in Gruppe 3 und ist von der Baumaßnahme direkt betroffen.

Über die Einrichtung dieses Bienengartens hinaus sind die Vereinsmitglieder in vielen Einzelaktionen im Bereich des Schutzes von Wildbienen und bestäubenden Insekten engagiert. Dieses Engagement der Gartenfreunde wurde 2015 von der Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft, Birgit Keller, gemeinsam mit dem Landesverband Thüringer Imker gewürdigt. Der Kleingartenverein "Marienhöhe" erhielt die Auszeichnung "Plakette Thüringer Bienenfreunde". Sinn und Funktion der Auszeichnung ist es, ökologisches Engagement gesellschaftlich zu honorieren und Nachahmung zu fördern.

Die Gärten sind Grundlage dieses Engagements. Ihre geplante Wegnahme konterkariert diese Auszeichnung.

Die Auswirkung der Baumaßnahme aus imkerlicher Sicht ist zunächst der Verlust eines Imkereistandorts. Damit geht die durch die ansässigen Bienenvölker gewährleistete Bestäubungsleistung, zumindest in diesem Gebiet, verloren. Die Auswirkungen beschränken sich jedoch nicht auf das Gebiet der Gruppe 3. Die Flächenversiegelung und der Wegfall ökologischer Vielfalt betreffen weitere Stadtimker, deren Völkerstandorte sich im Flugradius befinden. (Der Flug- bzw. Sammelradius der Honigbiene beträgt ca. 3 km, mithin eine Fläche von ca. 28 km².)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vorkommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht. Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Das Plangebiet hat nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung für Insekten. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sich diese nur an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) befinden. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Hinsichtlich der Honigbiene besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzanspruch. Die Bienenhaltung ist eine "Nutztierhaltung", die nicht nur in Kleingärten, sondern auch auf Wohngrundstücken möglich ist. Insofern ist es nicht ausgeschlossen, auch im Wohngebiet Marienhöhe einen Bienengarten anzulegen.

Der vom Kleingartenverein unterstützte "Imkereistandort Marienhöhe" geht mit der Neubebauung nicht grundsätzlich verloren. Innerhalb der Hauptanlage sind mit Hilfe des Vereins nach wie vor die Bienenzucht und das Anlegen von "Bienengärten" möglich.

Punkt 3:

Ich schlage vor, den Streifen zwischen Gruppe 2 und 3 unbebaut zu lassen und landschaftsgestalterisch so aufzuwerten, dass dieser aus ökologischer und entomologischer Sicht an die vormalige Nutzung als Kleingärten anknüpfen kann. Damit wäre die vermeintliche Insellage der Gruppe 3 aufgehoben. Denkbar wäre auch eine Rückführung dieses Streifens zur KGA Marienhöhe, auch in Hinsicht darauf, dass durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung an der Binderslebener Landstraße weiterer Bedarf an Kleingärten zu erwarten ist.

Die gärtnerische bzw. naturnahe Gestaltung des Streifens zwischen Gruppe 2 und 3 wäre zudem eine ökologische Ausgleichsmaßnahme im Nahumfeld, was bei den meisten laut Entwurf vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht der Fall ist.

Die standortfernen Ausgleichsmaßnahmen sind für örtlich ansässige Nutzinsekten unerreichbar. Die Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme erfolgt zwar im Nahumfeld, kann jedoch eine Blühlandschaft aus Gehölzen, Nutz- und Zierpflanzen, wie sie in Kleingärten vorherrscht, nicht ersetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Hinsichtlich der Hinweise wird auf die Abwägungspunkte 1 und 2 verwiesen.

Punkt 4:

Durch die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt eine in meinen Augen inakzeptable Form der Gentrifizierung. 21 Familien mit unterschiedlicher sozialer Herkunft und Altersstruktur verlieren ihre Gärten in attraktiver Lage. Hohe Grundstückspreise und die im Bebauungsplan vorgeschriebenen besonderen technischen Ausstattungen bedingen eine Preislage der hier entstehenden Ein- bzw. Zweifamilienhausimmobilien, die für Normalverdiener oder junge Familien mit Kindern meines Erachtens nicht erschwinglich ist. De facto findet im Zuge der Umsetzung des Bauprojektes auf der Marienhöhe eine Umverteilung attraktiven Stadtraums "von unten nach oben" statt.

Zudem erfolgt mit dem mehr oder weniger zwangsweisen Abwandern von Mitgliedern ein nachhaltig tiefer und höchst unsozialer Eingriff in das derzeit sehr gut funktionierende und rege Vereinsleben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Hinsichtlich der Hinweise wird auf den Abwägungspunkt 1 verwiesen.

Punkt 5:

Eine im Bebauungsplan vorgesehene Übergangszeit von 10 Jahren mag gut gemeint sein, stellt aber in meinen Augen in Erwartung eines langsamen Sterbens der Gruppe 3 für die Pächter eine unzumutbare Zermürbung dar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2437/15 wurde in Kenntnis der verschiedenen Handlungsoptionen eine auf 10 Jahre (bis 1.1.2026) befristete Nutzung der KGA/ Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage und stufenweise Umwandlung in ein Wohngebiet bei vorzeitiger freiwilliger Aufgabe der Kleingärten beschlossen.

Diese Variante gewährleistet einen gesicherten Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG über die nächsten 10 Jahre, so dass Härtefälle vermieden werden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben ist.

Vor dem Hintergrund der gewollten mittelfristigen Baulandentwicklung stellt diese Variante die verträglichste Lösung für einen mittelfristigen Ausstieg aus der gärtnerischen Nutzung dar. Bis zum 1.1.2026 ist damit eine "Schonfrist" für die Suche nach Alternativen und Ausweichgärten, z.B. in der Hauptanlage, gegeben und damit ein selbstbestimmtes Handeln der Kleingärtner gesichert.

Auch bei einer Zuteilung der Grundstücke an einen Dritten bleibt dieser 10-jährige Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG gesichert. Auch eine vorzeitige Teilbebauung ist nur durch entsprechendes freiwilliges Handeln der Kleingärtner, z.B. freiwillige Selbstaufgabe der Gärten, möglich. Bis dahin gilt auch hier der Kündigungsschutz. Insofern kann auch die stufenweise Entwicklung durch koordiniertes gemeinschaftliches Handeln der Kleingärtner bestimmt werden.

Punkt 6:

Die Stadt Erfurt tut sich selbst mit der geplanten Abwicklung der Kleingärten keinen Gefallen. Als Stadt des Gartenbaus und Ausrichterin der BUGA2021 sollte es ihr ureigenes Anliegen sein, Kleingartenvereine zu fördern und zu unterstützen und nicht, wie geplant, Gärten abzuwickeln. Und ist es nicht absurd, einerseits eine klimagerechte Pilotsiedlung entstehen zu lassen, was ein lobenswerter Vorsatz ist, andererseits dies aber mit der Vernichtung ökologisch wertvoller Kleingärten zu beginnen? Hier ist ein Image- und Glaubwürdigkeitsverlust der Stadt Erfurt zu befürchten.

Aus genannten Gründen sehe ich keine vernünftige Alternative zum Fortbestand der Gruppe3. Deshalb fordere ich den vollständigen und unbefristeten Erhalt der Kleingartenanlage "Marienhöhe".

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Die ökologischen Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung "Marienhöhe" wurden im Rahmen eines Klimagutachtens, eines Artenschutzgutachtens sowie des Grünordnungsplanes geprüft und im Umweltbericht zusammengefasst.

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich. Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz.

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Im Rahmen der ökologischen Gesamtabwägung stellt sich die Wohnungsbauentwicklung am Standort Marienhöhe damit als optimiert dar.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö35
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	16.07.2012 21.02.2016	

Stellungnahme vom 16.07.2012

Punkt 1:

Erhalt der Kleingartenanlage "Marienhöhe" als innerstädtische Grünfläche

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt

Begründung:

Der Schutzstatus der KGA "Marienhöhe"/ Hauptanlage mit 90 Gärten ist durch das Bundeskleingarten-gesetz und die Darstellung als Dauerkleingartenanlage im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt gesi-chert und steht damit nicht zur Disposition.

Die 21 Kleingärten der Gruppe 3 sollen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbauland entwickelt werden. Zur Abwägungsbegründung siehe Stellungnahme vom 21.02.2016, Abwägungs-punkt 1.

Punkt 2:

Es ist die frühzeitige Einbeziehung der Gartenvereins (Vorstand) zu gewährleisten,

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Vorstand und die Vereinsmitglieder wurden in einer Mitgliederversammlung im Jahr 2015 sowie einer Vorort-Begehung mit dem Vorstand ebenfalls im Jahr 2015 einbezogen. Es fand eine Information informiert. Im Rahmen der Mitgl

Punkt 3:

Bei der Planung/Baudurchführung sind für die Pächter des Gartenvereins Parkmöglichkeiten für PKW's einzurichten, Standplätze zu gewährleisten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Stellplätze privater Nutzungen sind lt. § 2 Abs. 5 Thüringer Bauordnung auf den privaten Grund-stücken einzuordnen. Dies gilt auch für Kleingartenanlagen. Aus diesem Grund sind die Stellplätze für die Kleingärtner langfristig innerhalb der Kleingartenanlage zu schaffen.

Stellungnahme vom 21.02.2016

Punkt 1:

Die Eliminierung von 21 Kleingärten ist in hohem Maße unsozial, unmoralisch. Bedeutet weiterhin einen tiefen Einschnitt - ist durch nichts zu rechtfertigen, löst die Wohnungsknappheit bezahlbarer Wohnungen in Erfurt nicht.

*Die Beschlußfassung der Stadt Erfurt für die Behauung - Pilot= Siedlung 15 Einfamilienhäuser - stehen **im** Widerspruch zu Ihrer; Erklärung, Geständnis 3.5.2006, dass heute und in Zukunft die Schaffung innerstädtischen Grüns unverzichtbar bleiben muss, weil Bürger kurze Wege, Rückzug, Erholung suchen.*

Die Mitglieder der Gartenanlage Marienhöhe, sind hoch aktiv in den Gärten - helfen mit die Buga 2021 in Erfurt mit auszurichten. Die Gartenanlage besteht seit 95 Jahren und sollte als Ganzes mit den 21 Gärten so für die Erholung der Bürger, mit kurzen Wegen, kleingärtnerischer Tätigkeit erhalten bleiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö36
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	ohne Datum	

Punkt 1:

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Beschluss vom 16.12.2015

ich bin Pächterin der Parzelle 302, Gruppe 3 der KGA "Marienhöhe" und bin nicht gewillt meinen Gartenaufzugeben

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö37
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	27.01.2016	

Punkt 1:

seit nunmehr 20 Jahren versucht die Stadt Erfurt die Kleingartenanlage Marienhöhe für ein Wohngebiet zu gewinnen. Dieses ist ihr auch bereits mit der Gruppe IV gelungen. Es war abzusehen, dass der Weg der Umwandlung trotz Widerspruch's der Menschen weitergegangen wird.

Ein Garten ist nicht nur die Produktionsstätte von Obst und Gemüse, sondern hauptsächlich dient er der Regenerierung und Erholung. Die von uns bewirtschaftete Parzelle 318 in der KGA ist seit Bestehen der Anlage, seit 95 Jahren, in Familienbesitz und hat Generationen von stolzen Erfurtern Freude bereitet. Sollte diese Freude zugunsten von einer Handvoll Einfamilienhäusern ein Ende haben?

Die Vernichtung von Gärten ist in höchstem Maße unsozial und es ist nicht akzeptabel, dass wir dies so hinnehmen müssen. Unsere Anlage hat eine 100 % ige Auslastung, keine Leerstände und in einer Stadt, die die BuGa 2021 ausrichtet, die sich Blumenstadt nennt, darf man keine Gärten vernichten. Mit 15 Einfamilienhäusern löst man kein Wohnungsproblem!

Wir erhebe entschieden Einspruch gegen die genannten Varianten, die in Rahmen des BRV 606 erhoben worden sind und Grundlage für die künftige Bebauung darstellt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö38
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	01.02.2016	

Punkt 1:

Von uns ist nicht zu verstehen, weshalb die Pächter der Gruppe 3, in der auch wir unseren Garten haben, zu Gunsten weniger Einfamilienhäuser, ihre Gärten aufgeben sollen. Es existieren auf dem Gelände der Gruppe 3 mehr Kleingärten als dort Häuser entstehen sollen. Von unseren Gartennachbarn, mit denen wir sprechen konnten, will keiner seinen Garten aufgeben. Wir haben 13 unmittelbare Gartennachbarn. So wie bei den Gartennachbarn auch, ist unser Nachwuchs ständig mit uns bei der Gartenarbeit. Er möchte auch nach uns diesen Garten weiterführen.

Von den Besitzern der Eigenheime, die auf dem Gelände der ehemaligen Gruppe 4 der Kleingartenanlage errichtet wurden, erfuhren wir, dass diese dort unter der Prämisse gebaut haben, dass die verbliebenen Gärten bestehen bleiben. Nun aber sollen uns unsere Gärten dennoch weggenommen werden, die uns allen der aktiven Erholung und Entspannung dienen. Der Trend geht auch bei jungen Menschen wieder verstärkt zur aktiven Erholung im Kleigarten.

Wir die Eheleute Beate und Harald Hahnemann, bitten Sie, sehr geehrte Damen und Herren, dieses kleine Teilstück, die Gruppe 3 der Gartenanlage Marienhöhe, aus Ihrem Bebauungsplan heraus zu lassen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfer-

nung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö39
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	01.02.2016	

Punkt 1:

In der Vergangenheit wurde immer wieder durch Verantwortliche der Stadt, u. a. auch vom Oberbürgermeister, zum Ausdruck gebracht, dass der Erhalt von Kleingärten eine wichtige Aufgabe darstellt und ein wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklung ist. Unter ökologischem und sozialem Aspekt steht die Vernichtung unserer Kleingärten in krassem Widerspruch zu diesen Aussagen. Erfurt hat sicher, wie die meisten Großstädte, eine angespannte Wohnungssituation und das Angebot von bezahlbarem Wohnraum ist inzwischen recht „überschaubar“. Indem Kleingärten platt gemacht werden und sich ein kleiner, finanzkräftiger Personenkreis sein „ökologisches Traumhaus " bauen kann, wird dieses Problem sicher auch nicht gelöst.

Finanzielle und wirtschaftliche Interessen der Stadt haben hier scheinbar die Priorität. Der Verkauf von Grund und Boden, in einer solch exponierten Lage, bringt natürlich wesentlich mehr Geld in die leere Stadtkasse, als die Pacht von Kleingärtnern. Unsere grüne Oase ist wichtiger Bestandteil unseres Lebens. Die Familie, Freunde und Verwandte kommen gern und genießen das schöne Fleckchen Erde, dass wir mit viel Engagement und Geld geschaffen haben. Viele Spaziergänger und Wanderer kommen vorbei, erfreuen sich an unseren blühenden Gärten und schätzen den Fleiß der Kleingärtner. Das ist Motivation pur. Wenn wir aber mit der Gewissheit leben sollen dass in 10 Jahren unsere Gärten vernichtet werden, liegt die Motivation ziemlich am Boden. Oder spekuliert die Stadt etwa darauf, dass wir unter diesen Umständen unsere Gärten selbst aufgeben und auch noch die Entsorgung selbst bezahlen? Ein Schelm wer Böses denkt! Wir leben gern in Erfurt, freuen uns über die positive Entwicklung der Stadt, die herrliche Altstadt und über das viele Grün in und um Erfurt. Ausgerechnet von diesem Grün soll wieder ein großer Teil verschwinden. Das ist für uns nicht nachvollziehbar und unakzeptabel. Vor einigen Jahren musste schon die Gruppe 4 für exklusive Häuser weichen und nun soll in absehbarer Zeit der Gruppe 3 das gleiche Schicksal ereilen.

Dagegen legen wir mit allem Nachdruck Widerspruch ein. Wir bitten Sie, der Gruppe 3 der Kleingartenanlage Marienhöhe einen dauerhaften Bestand zu sichern(sowie dem Rest der Anlage auch) und dies bei der weiteren Planung der „Klimagerechten Pilotsiedlung Marienhöhe" zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der

Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Hupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö40
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	02.02.2016	

Punkt 1:

Hiermit lege ich als langjähriger Kleingärtner der KGA Marienhöhe Widerspruch gegen die Bebauung der Gruppe 3 ein.

Die Anlage besteht fast 100 Jahre und die Bebauung der Gärten ist höchst unsozial für die Menschen die hier in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum eine sinnvolle Freizeit und Erholung finden.

Eine Aufzählung von Freiflächen in Erfurt, die ohne Probleme bebaut werden könnten erspare ich mir; die sind Ihnen selbst bekannt!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prü-

fung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö41
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	08.02.2016	

Punkt 1:

Der Zeitraum für das weitere Fortbestehen der Kleingärten sollte umgehend mit verbindlichem Termin festgelegt sowie bekanntgegeben werden. Wir als Kleingärtner brauchen Planungssicherheit für notwendige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen sowie für Ersatzpflanzungen. Die jetzt schon mehrere Jahre bestehende Ungewissheit ist nicht länger hinnehmbar.

Bei einem Beschluß zur Liquidierung der Gärten der Gruppe III unserer Gartenanlage halten wir die Umsetzung der Variante f für die erträglichste der erörterten Varianten. Jedoch sollte für das gesamte Areal der Gruppe III unserer Anlage ein einheitlicher Termin für die Kündigung der Gärten und beginnendes Baurecht festgelegt werden.

Eine Vergabe des Baurechts auf Flächen frei werdender Gärten, vor Ablauf eines generellen Endtermins für die gesamte Gruppe III, hat den gravierenden Nachteil, dass während der Baumaßnahmen die Wasser- und Elektroenergieversorgung der vorübergehend verbleibenden Gärten sowie deren Zugänglichkeit nicht gewährleistet ist. Zur Vermeidung von Vandalismus und Verwilderung sollte unserem Gartenvorstand zwischenzeitlich die befristete Verpachtung freiwerdender Gärten erlaubt werden,

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2437/15 wurde in Kenntnis der verschiedenen Handlungsoptionen eine auf 10 Jahre (bis 1.1.2026) befristete Nutzung der KGA/ Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage und stufenweise Umwandlung in ein Wohngebiet bei vorzeitiger freiwilliger Aufgabe der Kleingärten beschlossen.

Diese Variante gewährleistet einen gesicherten Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG über die nächsten 10 Jahre bis zum 1.1.2026, so dass Härtefälle vermieden werden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben ist.

Vor dem Hintergrund der gewollten mittelfristigen Baulandentwicklung stellt diese Variante die verträglichste Lösung für einen mittelfristigen Ausstieg aus der gärtnerischen Nutzung dar. Bis zum 1.1.2026 ist damit eine "Schonfrist" für die Suche nach Alternativen und Ausweichgärten, z.B. in der Hauptanlage, gegeben und damit ein selbstbestimmtes Handeln der Kleingärtner gesichert.

Auch eine vorzeitige Teilbebauung ist nur durch entsprechendes freiwilliges Handeln der Kleingärtner, z.B. freiwillige Selbstaufgabe der Gärten, möglich. Bis dahin gilt auch hier der Kündigungsschutz. Insofern kann auch die stufenweise Entwicklung durch koordiniertes gemeinschaftliches Handeln der Kleingärtner bestimmt werden.

Mit der bedingten und befristeten Festsetzung ist für den einzelnen Gartennutzer ein verbindlicher Zeitpunkt für das Aufleben des Baurechts und dem damit verbundenen Kündigungsrecht durch den Grundstückseigentümer gegeben. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht Planungssicherheit für den einzelnen Gartennutzer.

Aus o.g. Gründen stellt sich diese Herangehensweise trotz möglicher zwischenzeitlicher Einschränkungen bei einer stufenweisen Bebauung als die insgesamt verträglichste Variante dar. Durch städtebauliche Verträge wird im Vollzug der Satzung sichergestellt, dass bei der Bebauung von einzelnen Gartengrundstücken vor Ablauf der Frist, die Funktionsfähigkeit der verbleibenden Gärten gewährleistet bleibt.

Punkt 3:

Aus Gründen des Klima- und des Umweltschutzes halten wir die Bebauung des vorgenannten Areals und dessen Umfelds für wenig sinnvoll.

Die Liquidierung der Gärten und Bebauung dieses Areals sowie dessen Umfeldes ergibt folgende Nachteile:

- Reduzierung des Baumbestandes und der Grünflächen mit nachteiligem Einfluss auf Mikroklima und die gesamte Umwelt*
- die erhebliche Zunahme der Bebauung und Versiegelung des Areals mit Hanglage lassen trotz Einbau von Wasserauffangkammern Schäden und Behinderungen bei Starkregen im Bereich des Gothaer Platzes befürchten.*
- die Bebauung bisher ackerbaulich genutzter Flächen mindert die Durchlüftung der Talkesselbereiche Erfurts mit ungünstigem Einfluss auf die Stickoxidwerte der Luft (z.B. Bergstraße). Da in Erfurt genügend unbebaute Flächen gegeben sind, halten wir es für vorteilhafter, u.a. Flächen die durch Abriss von Plattenbauten frei wurden, zu nutzen. Hierdurch könnten u.a. Stadtviertel wie Roter Berg wieder aufgewertet werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Der Bebauungsplan BRV606 "Marienhöhe" steht der Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen. Die Baulandausweisung erfolgt insgesamt auf der Grundlage einer Bedarfsprognose und ist entsprechend im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ausgewiesen. Neben anderen geeigneten Flächen im Stadtgebiet ist auch die Fläche "Marienhöhe" zur Bedarfsdeckung erforderlich und geeignet.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotop (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen.

Dies ist durch die Festsetzung der jeweiligen Maßnahmen im Bebauungsplan-Entwurf erfüllt.

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Die Zunahme von Starkregenereignissen hat keine lokalen Ursachen. Lediglich die lokal abzuleitenden Niederschlagsmengen erhöhen sich durch zusätzliche Flächenversiegelungen.

Im Baugebiet Marienhöhe sind Regenrückhalteanlagen erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung von Starkregenfällen zu sichern wurde im Bebauungsplan BRV606 ein Notwassergraben festgesetzt. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö42
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	08.02.2016	

Punkt 1:

Mit großem Entsetzen haben die Kleingärtner der KGA Maienhöhe erfahren, daß langfristig laut BRV 606 20 Kleingärten vernichtet werden sollen.

Der Wohnungsbedarf kann sicher auch auf anderen Flächen gesichert werden, ohne Kleingärten zu vernichten. Diese Vorgehensweise paßt nicht zum Namen Blumenstadt Erfurt und zur geplanten Bundesgartenschau.

Als Mitglied des Kleingartenvereins Marienhöhe bitte ich um Ihre Einflußnahme zum Erhalt der Kleingärten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö43
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	07.02.2016	

Punkt 1:

Mit Entsetzen musste ich feststellen, dass, nachdem schon die Gärten der Kleingartenanlage „Marienhöhe“ am Bahndamm für Einfamilienhäuser geopfert wurden, jetzt wieder Gärten unserer Anlage zerstört werden sollen. Diese Anlage besteht seit 95 Jahren. Generationen von Menschen sahen schon in diesen Gärten ihren Lebensmittelpunkt. Damit 15 Personen mit viel Geld dort ein Einfamilienhaus bekommen, sollen 21 Familien ihre seit Jahrzehnten aufgebauten und gepflegten Gärten verlieren. Das ist höchst unsozial. Ich bitte Sie, diese Entscheidung noch einmal zu überdenken.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prü-

fung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö44
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	12.02.2016	

Punkt 1:

Der Kleingartenverein „Marienhöhe“ e.V. ist durch Ihren o.a. Bebauungsplan, dem die Gärten der Gruppe 3 des Vereins zum Opfer fallen sollen, in seinem Bestand gefährdet.

Wir selbst sind Pächter einer Parzelle der Gruppe 2 und insofern zwar momentan nicht direkt betroffen, aber die Stadt scheint in einer Art Salamietaktik die Mitglieder des Kleingartenvereins aus ihren Gärten vertreiben zu wollen. So ist es uns persönlich bereits im Jahre 2009 gegangen, als die Parzellen der Gruppe 4 mit Einfamilienhäusern bebaut wurden.

Wir halten es für sozial völlig unverträglich, wenn auf dem Rücken von uns Kleingärtnern ohne Not das Gartengelände zu einer Einfamilien-Siedlung umgenutzt werden soll.

Die meisten von uns Kleingärtnern leben in großen Wohnblocks, oft auch ohne Balkon. Wir sind deshalb sehr froh, wenn wir als Ausgleich unsere Gärten haben, die wir mit Gemüse und Obst für unseren Verbrauch bewirtschaften können, in denen wir unsere Freizeit verbringen und uns erholen können.

Die Kleingartenanlage erfüllt auch in hohem Maße eine soziale Funktion. Hier wird Gemeinschaft, Freundschaft und Solidarität gelebt, die leider in vielen anderen Bereichen abhandengekommen ist durch eine fortschreitende Entsolidarisierung und Individualisierung in der Gesellschaft.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfer-

nung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Hupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö45
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	15.02.2016	

Punkt 1:

Ich beginne mit dem Auszug aus dem Schreiben vom 03.05..2006 unseres Oberbürgermeisters Herrn Bausewein an die Kleingärtner der KGA Marienhöhe.

" Sowohl die SPD, als auch meine Person werden sich dafür einsetzen , daß Ihre Anlage dauerhaft der kleingärtnerischen Nutzung zur Verfügung steht."

Die geplante Vernichtung von 20 Kleingärten, wenn auch langfristig, ist höchst unsozial, da hier viele Menschen Rückzug und Erholung finden, die ganze Anlage ist ein soziales Gefüge, dem ein weiteres Teil entrissen werden soll.

Eine Stadt, die die Buga 2021 ausrichtet und den stolzen Namen Blumenstadt trägt, darf ohne zwingenden Grund keine Gärten vernichten. Auch nicht wenn mit dem zukünftigem Grundstückspreiserlös die Haushaltkasse etwas aufge bessert werden könnte. Ich bitte meinen Widerspruch zu beachten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025

(LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö46
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	18.02.2016	

Punkt 1:

Die Nichtigkeit der in der Begründung des Entwurfs unter 2.3 "Bedingte und befristete Festsetzungen" genannten Möglichkeiten einer vorzeitigen Wohnbebauung vor Ablauf der Frist von 10 Jahren
Die festgesetzte vorzeitige Teilbebauung nach Kündigung von einzelnen Parzellen widerspricht dem Bundeskleingartengesetz (§ 13 Abs. 1) und ist damit hinfällig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2437/15 wurde in Kenntnis der verschiedenen Handlungsoptionen eine auf 10 Jahre (bis 1.1.2026) befristete Nutzung der KGA/ Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage und stufenweise Umwandlung in ein Wohngebiet bei vorzeitiger freiwilliger Aufgabe der Kleingärten beschlossen.

Diese Variante gewährleistet einen gesicherten Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG über die nächsten 10 Jahre, so dass Härtefälle vermieden werden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben ist.

Vor dem Hintergrund der gewollten mittelfristigen Baulandentwicklung stellt diese Variante die verträglichste Lösung für einen mittelfristigen Ausstieg aus der gärtnerischen Nutzung dar. Bis zum 1.1.2026 ist damit eine "Schonfrist" für die Suche nach Alternativen und Ausweichgärten, z.B. in der Hauptanlage, gegeben und damit ein selbstbestimmtes Handeln der Kleingärtner gesichert.

Auch bei einer Zuteilung der Grundstücke an einen Dritten bleibt dieser 10-jährige Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG gesichert. Auch eine vorzeitige Teilbebauung ist nur durch entsprechendes freiwilliges Handeln der Kleingärtner, z.B. freiwillige Selbstaufgabe der Gärten, möglich. Bis dahin gilt auch hier der Kündigungsschutz. Insofern kann auch die stufenweise Entwicklung durch koordiniertes gemeinschaftliches Handeln der Kleingärtner bestimmt werden.

Die *"festgesetzte vorzeitige Teilbebauung nach Kündigung von einzelnen Parzellen"* widerspricht damit nicht dem Bundeskleingartengesetz (§ 13 Abs. 1), da das mit dieser Festsetzung gemeinte Kündigungsrecht nur für den Pächter, nicht jedoch für den Verpächter gilt. Der Verpächter kann gemäß § 9 BKleingG erst mit Aufleben des Baurechts kündigen, wenn planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist. Damit liegen keine Vereinbarungen oder Festsetzungen vor, die von den Vorschriften des BKleingG abweichen.

Punkt 2:

Für mich als betroffene Pächterin mit einer jungen Familie ist die seitens der Stadt gebilligte "Schonfrist" von 10 Jahren nicht hinnehmbar.

Die in den Augen der Stadt vermeintlich „sozial verträgliche“ Lösung einer Festsetzung der Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage für 10 Jahre bringt für uns als betroffene Pächterfamilie eine unzumutbare Planungssituation mit sich: 10 Jahre sind ein viel zu kurzer Zeitraum für uns „junge“ Pächter. Wir können und wollen perspektivisch noch 40 Jahre gärtnern! Im Jahr 2011 übernahmen wir unseren Garten, haben uns inzwischen eingelebt, einige Umgestaltungen vorgenommen und entsprechend in die Parzelle investiert, dann soll damit in 10 Jahre bereits wieder Schluss sein? So ein Garten ist nicht einfach austauschbar wie es vielleicht ein Auto wäre! Man investiert dahinein viel Arbeit, Zeit und Geld, deren Früchte man mitunter erst

nach vielen Jahren sehen und ernten kann (Beispiel Pflanzung junger Bäume). Dieser Garten ist ein zentraler Lebensmittelpunkt für uns: Ich habe eine Familie mit kleinem Kind (weitere sind in Planung), das ich in diesem Garten gerne aufwachsen sehen möchte. Dieser Garten ist ein Refugium von unschätzbarem Wert für uns Erwachsene und mein(e) Kind(er). Wir finden in der Gartenarbeit einen gesunden Ausgleich zum stressigen Berufsalltag am Schreibtisch, wir erfreuen uns an einer freundlichen Nachbarschaft, von denen inzwischen viele zu Freunden geworden sind, die Kinder (aller Familien) können hier ungestört spielen, ohne dass man Angst haben muss, dass sie vom Verkehr erfasst werden oder in einen Hundehaufen fallen. Sie lernen zudem, welchen Wert die Natur für uns Menschen hat, wie Gemüse und Obst erzeugt werden (dass dies eben nicht im Supermarkt wächst) und wissen dies entsprechend zu schätzen! All dies wird uns mit der Stadtratsentscheidung genommen! Und wofür?

Im Entwurf auf Seite 16 wird davon gesprochen, dass auf der Fläche der Gruppe 3 mit ihren 21(!) Parzellen „15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit je zwei Wohneinheiten pro Gebäude entstehen könnten“. Diese Maßnahme löst keinesfalls das in Erfurt bestehende Wohnraumproblem, das der Stadt als Hauptargument für die Vernichtung unserer Gärten dient. Bei den derzeit erhobenen Grundstückspreisen von mindestens 300€ pro Quadratmeter (Tendenz in den kommenden Jahren vermutlich steigend) zweifle ich stark daran, dass sich dies Familien mit einem in den neuen Bundesländern üblichen Durchschnittseinkommen leisten können. Mein Mann und ich verdienen zusammen sicher über dem Durchschnitt, könnten uns allerdings ein Haus mit dieser finanziellen Größenordnung nicht leisten, ohne uns bis ins Rentenalter zu verschulden!

Zudem werden mit der Bebauung des Gebietes der Gruppe 3 dennoch maximal 30 Familien bedient - vorausgesetzt die Möglichkeit, hier „2 Wohneinheiten pro Gebäude“ entstehen zu lassen wird überhaupt umgesetzt! Ich weiß, dass unserer Anlage bereits im Jahr 2009 neun Kleingärten auf Drängen der Stadtverwaltung und des Bauträgers Schoppe entzogen wurden und einer Wohnbebauung zum Opfer gefallen sind. Auf der Fläche dieser 9 Gärten sind gerade einmal 3(1) Einfamilienhäuser entstanden. Diese Erfahrung im Gedächtnis behaltend, macht für uns Kleingärtner die Behauptung, dass auf der Fläche der Gruppe 3 womöglich 30 Wohneinheiten entstehen werden, geradezu unglaublich. Im Gegenzug dazu werden wir und 20 weitere Familien vertrieben, die hier z.T. schon in der dritten Generation ihre Gärten bewirtschaften. Das ist höchst unsozial und entsprechend inakzeptabel!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen"

(17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der Umstrukturierung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet nicht entgegen. Die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaulandreserveflächen dargestellt. Die Baulandausweisung erfolgt insgesamt auf der Grundlage einer Bedarfsprognose. D.h. sowohl die Fläche "Marienhöhe" als auch die Flächen zwischen Hauptfriedhof und Flughafen sind mittelfristig zur Bedarfsdeckung erforderlich.

Punkt 3:

Bedrängnisfalle der Pächter der Gruppe 3 durch Kita Verlegung von WA 9 auf WA 7.14

Ich fürchte, dass mit der Verlegung der Kita von Wa 9 auf WA 7.9 bis WA 7.14 ein enormer Druck auf uns Pächterfamilien in der Gruppe 3 seitens der neuen Anwohner entstehen wird. Ich kann schon jetzt den Ruf hören, das Bauland für die Kita „frei zu geben“. Daher lege ich auch gegen diesen Punkt des Entwurfes des Bebauungsplanes BRV606 „Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“ Widerspruch ein! Die einzig vernünftige Lösung ist, dass die Kita im Bereich WA 9 errichtet wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Errichtung einer Kita auf der Fläche der Kleingärten ist planungsrechtlich nicht bindend. Die getroffene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 7) ermöglicht auch eine Wohnbebauung. Weiterhin kommen mehrere Grundstück im Wohngebiet "Marienhöhe" für eine Kita in Betracht, u.a. auch das Grundstück im WA 9 / Teilbereich Mitte. Die Fläche der Kleingartenanlage/ Gruppe 3 stellt insofern nur eine Möglichkeit der Standortwahl dar. Bei Zuteilung dieser Fläche an einen Verfahrensbeteiligten im Rahmen der Umlegung würde dieser Standort im WA 7 aller Voraussicht nach für die Errichtung einer Kita entfallen. In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen und des damit verbundenen Entscheidungsspielraums für die Standortwahl entsteht durch die getroffenen Festsetzungen keine unzumutbare "Bedrängnissituation" für die Kleingärtner.

Ungeachtet dessen gilt auch für die Realisierung einer Kita im WA 7ff der im Bebauungsplan festgesetzte Kündigungsschutz.

Punkt 4:

Klimatische Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaschutzzone 2, direkt südlich angrenzend befindet sich die Schutzzone 1 und hat somit eine große Bedeutung für die Frischluftzufuhr für Erfurt. Die Auswirkungen der Bebauung der letzten Jahre (z.B. WG Weinsteige, Volkenroder Weg, Bonifaciusbrunnen etc.) sind bereits vor allem an der veränderten Regenmenge spürbar. So regnet es nach unserer Beobachtung weniger häufig, aber die stattfindenden Regenschauer sind immer häufiger Starkregenfälle, die sich nachteilig auf den

Gartenbau der gesamten Anlage auswirken (z.B. zunehmende Verschlammungen, Mutterboden wird weg gespült, etc.).

Insbesondere die vorgesehene Riegelbebauung an der Binderslebener Landstraße und die enge Bebauung, mit Reihenhäusern, wirken sich nachteilig auf das Klima im Bereich der KGA Marienhöhe aus. Deshalb lehne ich diese Bebauung ab!

Aus bisherigen Stellungnahmen entnehme ich, dass das Klimagutachten ursprünglich auf Grundlage von 200 Wohneinheiten erstellt worden ist. Eine Zustimmung erfolgte folglich nur für 200 Wohneinheiten. Dem aktuellen Gutachten ist nicht zu entnehmen welche Anzahl von Wohneinheiten zu Grunde gelegt wird. Nach dem vorliegenden Entwurf sind aber ca. 280 Wohneinheiten möglich. Inwieweit das Gutachten angepasst wurde ist für mich nicht feststellbar. Inwiefern man mit Blick auf die zu erwartende steigende Belastung durch CO₂-Emissionen (pro Familie sind durchaus 2 Autos denkbar) überhaupt noch von einer klimagerechten Pilotsiedlung sprechen kann, ist zudem eine interessante Frage.

Es erscheint mir höchst ironisch, auf die Fläche von Kleingärten, deren Wert für das Stadtklima unumstritten ist, eine „Klimagerechte Pilotsiedlung“ zu bauen. Kein noch so klimafreundlich gebautes Haus kann je mit der für das Stadtklima positive Klimabilanz eines Kleingartens mithalten! Darum widerspreche ich auch in diesem Punkt dem Entwurf des Bebauungsplans BRV606 „Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Sowohl im Energiekonzept vom 17.10.2014 als auch im Teilräumlichen Klimagutachten vom Mai 2013 wurden die energetischen Optimierungsvorschläge, die möglichen Energieversorgungskonzepte sowie die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene untersucht und offen gelegt.

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept (Einsatz erneuerbarer Energien) sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 67% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur CO₂-Reduktion ist die klimagerechte Pilotsiedlung weder ein normales austauschbares Baugebiet noch steht sie anderen ambitionierten Projekten diesbezüglich nach.

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch die Entwicklungsflächen, u.a.

Bunter Mantel und Marienhöhe einbezogen. Dabei wurde ein Baukonzept mit einem Überbauungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Die Zunahme von Starkregenereignissen hat keine lokalen Ursachen. Jedoch erhöht sich die lokal abzuleitenden Niederschlagsmengen durch zusätzliche Flächenversiegelungen.

Im Baugebiet Marienhöhe sind Regenrückhalteanlagen erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung von Starkregenfällen zu sichern wurde im Bebauungsplan BRV606 ein Notwassergraben festgesetzt. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Punkt 5:

Naturschutzrechtliche Auswirkungen der Wohnbebauung

Nach §1 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen sämtliche vorhandenen Freiräume zerstört werden. Insbesondere gilt dies für die Gruppe 3 der Kleingartenanlage und der Brachfläche zwischen der Gruppe 2 und der Gruppe 3. Unsere Kleingartenanlage steht umfangreich für eine naturnahe kleingärtnerische Nutzung ein. Wir sind z.B. laut unserer Kleingartenordnung verpflichtet auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutz- und Düngemittel zu verzichten! Wir setzen uns aktiv für den Schutz bestäubender Insekten ein, wir beherbergen in der Gruppe 3 sogar einen Imker, der erst kürzlich hier endlich ein Refugium gefunden hat!

Im Lichte dieser naturnahen Gartenbauweise und der nicht Bewirtschaftung des Grünstreifens ist insbesondere in dem Grünstreifen ein artenreiches Biotop entstanden, dass ein Rückzugsort für viele Tierarten geworden ist. Wir konnten hier z.B. die Zauneidechse und Erdkröten beobachten, die übrigens auch in unserem Garten beheimatet sind!

Die faunistischen Untersuchungen, die dem Grünordnungsplan zugrunde liegen erfolgten letztmalig im Jahr 2011 und sind somit nicht geeignet zur Darstellung des aktuellen Standes von Natur und Landschaft. Ich empfehle eine Überprüfung auf ihre Aktualität!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vor kommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Hamster und Brutvögel hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere Bedeutung.

Gleiches gilt für Insekten. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sie im Regelfall an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) vorkommen. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen, Fröschen und Zauneidechsen wurde nachgewiesen. Für diese Arten stellt die Bebauung eine Beeinträchtigung dar, jedoch kann mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Hinsichtlich der Honigbiene besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzanspruch. Die Bienenhaltung ist eine "Nutztierhaltung", die nicht nur in Kleingärten, sondern auch auf Wohngrundstücken möglich ist. Insofern ist es nicht ausgeschlossen, auch im Wohngebiet Marienhöhe einen Bienengarten anzulegen.

Der vom Kleingartenverein unterstützte "Imkereistandort Marienhöhe" geht mit der Neubebauung nicht grundsätzlich verloren. Innerhalb der Hauptanlage sind mit Hilfe des Vereins nach wie vor die Bienenzucht und das Anlegen von "Bienengärten" möglich.

Die Aktualisierung des Artenschutzgutachtens ist insofern nicht erforderlich, da dieses lediglich eine Abschätzung der Eingriffsfolgen und normativer Hinderungsgründe darstellt (Verbotstatbestand) und Empfehlungen für den Ausgleich gibt. Dies ist mit dem vorliegenden Gutachten erfüllt. Das Verbot der Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG gilt ungeachtet des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Eingriffs. Damit nimmt der Bebauungsplan die Entscheidung über den ggf. notwendigen Ausgleich nicht

vorweg. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen artenschutzrechtliche Untersuchungen lediglich sicherstellen, dass eine Vollzugsunfähigkeit und damit ein fehlendes Planerfordernis ausgeschlossen werden kann.

Punkt 6:

Für die "Blumenstadt Erfurt" ist ein Erhalt von Kleingärten ein MUSS

Die Stadt Erfurt nennt sich selbst die „Blumenstadt“, sie beherbergt die EGA und betreibt ein angesehenes Gartenbaumuseum und richtet zudem die BUGA 2021 aus. Dazu gehört als logischer Schluss der uneingeschränkte Erhalt der Kleingartenanlagen!

Ich verfolge mit regem Interesse die Vorbereitungen zur BUGA 2021 und habe auch die Machbarkeitsstudie zur BUGA 2021 gelesen. Hierin singt man ein Loblied auf die Kleingärten, will sie aber dann doch der Bebauung opfern?

„Kleingärten haben in der Landeshauptstadt Thüringen eine lange Tradition. Die Kleingärten Erfurts sind wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems um die bebaute Stadt. Sie erfüllen wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Die Gartenanlagen grenzen oftmals an Wohngebiete, an dörfliche Ortsränder bzw. sind

sie Bestandteil eines Grünzuges in die freie Landschaft. Sie sind räumlich zusammenhängend und Gegenstand städtebaulicher Betrachtungen. Die Gartenanlagen sind im Stadtgebiet ungleichmäßig verteilt und konzentrieren sich vor allem in den landschaftlich reizvollen Gebieten der Stadt.“

Zitat aus der Machbarkeitsstudie zur BUGA 2021 (siehe Seite 18)

Diese Studie bildete die Grundlage auf dessen sich der Stadtrat am 07.09.2011 zur Ausrichtung der BUGA entschied! Inzwischen wird für die BUGA 2021 bereits erkennbar großer Aufwand betrieben, um Grünflächen herzurichten und Parkanlagen auszubauen (z.B. Luisenpark/Hochheim/Nordpark), gleichzeitig sollen 21 Kleingärten in unserer Anlagen mit fast 100-jährigem Bestehen (Die KGA Marienhöhe wird im Jahr 2020 ihr 100-jähriges Bestehen feiern!) vernichtet werden? Diese widersprüchlichen Maßnahmen stellen, mit Verlaub, die Glaubwürdigkeit Erfurts als „Blumenstadt“ in Frage.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentcheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfü-

gung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Bezüglich der unmittelbar betroffenen Kleingärten innerhalb der Gruppe 3 wird auf Abwägungspunkt 1 verwiesen. Die Frist von 10 Jahren bis zum 1.1.2016 ist durchaus geeignet, um bei Aufgabe von Kleingärten in der Hauptanlage einen koordinierten Wechsel für Interessenten der Gruppe 3 zu ermöglichen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö47
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	19.02.2016	

Punkt 1:

Gegen die Wegnahme der 21 Gärten lege ich Widerspruch ein. Ihr Argument, das Wohnungsproblem zu lösen, indem man 15 Einfamilienhäuser baut, sehe ich nicht ein. Damit wird das Wohnungsproblem nicht gelöst.

Eher steht doch im Vordergrund, dass damit die Umwelt geschädigt wird.

Es wäre sozialer diese Gärten zu erhalten, da junge Familien diese nutzen und um somit einen ökologischen Beitrag zur Umwelt zu leisten

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwick-

lungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö48
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	23.02.2016	

Punkt 1:

gegen den am 15.01.2016 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgegebenen Entwurf des Bebauungsplanes BRV606 lege ich Widerspruch ein und begründe dies mit folgenden Einwänden:

- angestrebter Konsens bezüglich der Gruppe 3 der Kleingartenanlage „Marienhöhe“ widerspricht geltendem Bundesrecht (wenn Dauerkleingartenanlage, dann auch keine vorzeitige Teilbebauung möglich)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2437/15 wurde in Kenntnis der verschiedenen Handlungsoptionen eine auf 10 Jahre (bis 1.1.2026) befristete Nutzung der KGA/ Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage und stufenweise Umwandlung in ein Wohngebiet bei vorzeitiger freiwilliger Aufgabe der Kleingärten beschlossen.

Diese Variante gewährleistet einen gesicherten Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG über die nächsten 10 Jahre, so dass Härtefälle vermieden werden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben ist.

Vor dem Hintergrund der gewollten mittelfristigen Baulandentwicklung stellt diese Variante die verträglichste Lösung für einen mittelfristigen Ausstieg aus der gärtnerischen Nutzung dar. Bis zum 1.1.2026 ist damit eine "Schonfrist" für die Suche nach Alternativen und Ausweichgärten, z.B. in der Hauptanlage, gegeben und damit ein selbstbestimmtes Handeln der Kleingärtner gesichert.

Auch bei einer Zuteilung der Grundstücke an einen Dritten bleibt dieser 10-jährige Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG gesichert. Auch eine vorzeitige Teilbebauung ist nur durch entsprechendes freiwilliges Handeln der Kleingärtner, z.B. freiwillige Selbstaufgabe der Gärten, möglich. Bis dahin gilt auch hier der Kündigungsschutz. Insofern kann auch die stufenweise Entwicklung durch koordiniertes gemeinschaftliches Handeln der Kleingärtner bestimmt werden.

Die *"festgesetzte vorzeitige Teilbebauung nach Kündigung von einzelnen Parzellen"* widerspricht damit nicht dem Bundeskleingartengesetz (§ 13 Abs. 1), da das mit dieser Festsetzung gemeinte Kündigungsrecht nur für den Pächter, nicht jedoch für den Verpächter gilt. Der Verpächter kann gemäß § 9 BKleingG erst mit Aufleben des Baurechts kündigen, wenn planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist. Damit liegen keine Vereinbarungen oder Festsetzungen vor, die von den Vorschriften des BKleingG abweichen.

Punkt 2:

- *angestrebtes Ziel, hohe Wohnraumnachfrage durch Bebauung von 20 Kleingärten zu decken => nicht nachvollziehbar und unrealistisch*
- *Bereich der 20 Kleingärten kein hochwertiges Bauland (direkt neben Hauptfriedhof, kein Dom- oder Ega-Blick)*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Punkt 3

- Auszeichnungs-Plakette „Thüringer Bienenfreunde 2015“ für die Kleingartenanlage „Marienhöhe“ und für die Familie Mareike und Rene Lange (Gartenbesitzer einer Parzelle in Gruppe 3 direkt neben Parzelle des Imkers der Kleingartenanlagen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vorkommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Insekten hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sich diese nur an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) befinden. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Hinsichtlich der Honigbiene besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzanspruch. Die Bienenhaltung ist eine "Nutztierhaltung", die nicht nur in Kleingärten, sondern auch auf Wohngrundstücken möglich ist. Insofern ist es nicht ausgeschlossen, auch im Wohngebiet Marienhöhe einen Bienengarten anzulegen.

Der vom Kleingartenverein unterstützte "Imkereistandort Marienhöhe" geht mit der Neubebauung nicht grundsätzlich verloren. Innerhalb der Hauptanlage sind mit Hilfe des Vereins nach wie vor die Bienenzucht und das Anlegen von "Bienengärten" möglich.

Punkt 4:

- durch jetzigen Planentwurf werden Gruppen 1 und 2 der Dauerkleingartenanlage in eine Insellage gezwängt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Hauptanlage mit 90 Parzellen hat eine Größe mit städtebaulichem Gewicht. Von einer "Insellage" kann im Gegensatz zur Splitterfläche der Gruppe 3 nicht gesprochen werden.

Die Gruppe 3 der KGA Marienhöhe hätte hingegen nach Realisierung des Wohngebietes Marienhöhe dahingehend eine Insellage, da dieser relativ kleine Anlagenteil durch die umgebende Wohnbebauung von der Hauptanlage "Marienhöhe" abgekoppelt wäre. Deshalb ist die Einbeziehung der 21 Gärten der Gruppe 3 in die bauliche Gesamtentwicklung auch stadtstrukturell sinnvoll und bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vorgesehen. Weiterhin führt das Weglassen der Fläche der KGA/ Gruppe 3 aus der Wohnungsbauentwicklung zu uneffektiv genutzten Erschließungsanlagen und damit zu höheren Erschließungskosten, an denen sich die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 beteiligen muss ohne Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken. Insofern spricht auch ein wirtschaftliches Interesse der Stadt Erfurt für die Entwicklung der KGA/ Gruppe 3 zu Wohnbauland.

Punkt 4:

Ich wünsche, dass der Bereich der 20 Kleingärten vom Verfahrensgebiet des geplanten Bebauungsplanes BRV606 ausgeschlossen wird und im Flächennutzungsplan wieder als Dauerkleingartenanlage festgesetzt wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

siehe Abwägungspunkt 2

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö49
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	23.02.2016	

Punkt 1:

gegen den am 15.01.2016 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgegebenen Entwurf des Bebauungsplanes BRV606 lege ich Widerspruch ein und begründe dies mit folgenden Einwänden:

Unter Punkt 2.3 der Begründung des Entwurfes (Seite 17) wird die Fläche der Gruppe 3 der Kleingartenanlage „Marienhöhe“ für eine Frist von 10 Jahren als Dauerkleingartenanlage festgesetzt. Diese Festsetzung geht mit § 1 (3) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) konform.

Die im darauf folgenden Absatz der Begründung aufgeführte Einräumung der Möglichkeit einer vorzeitigen Teilbebauung nach Kündigung von einzelnen Pächtern ist jedoch hinfällig, da der Status „Dauerkleingartenanlage“ eine uneingeschränkte Nutzung als diese ermöglicht. Das bedeutet, dass bei einer Kündigung eines einzelnen Pächters der Gruppe 3, die Parzelle vor Ablauf der 10-Jahres-Frist neu verpachtet werden kann, was bei der langen Warteliste für unseren Kleingartenverein kein Problem darstellt.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich laut §13 BKleingG um eine abweichende Vereinbarung und ist damit nichtig. Der im Entwurf des Bebauungsplanes angestrebte Konsens widerspricht damit geltendem Bundesrecht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2437/15 wurde in Kenntnis der verschiedenen Handlungsoptionen eine auf 10 Jahre (bis 1.1.2026) befristete Nutzung der KGA/ Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage und stufenweise Umwandlung in ein Wohngebiet bei vorzeitiger freiwilliger Aufgabe der Kleingärten beschlossen.

Diese Variante gewährleistet einen gesicherten Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG über die nächsten 10 Jahre, so dass Härtefälle vermieden werden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben ist.

Vor dem Hintergrund der gewollten mittelfristigen Baulandentwicklung stellt diese Variante die verträglichste Lösung für einen mittelfristigen Ausstieg aus der gärtnerischen Nutzung dar. Bis zum 1.1.2026 ist damit eine "Schonfrist" für die Suche nach Alternativen und Ausweichgärten, z.B. in der Hauptanlage, gegeben und damit ein selbstbestimmtes Handeln der Kleingärtner gesichert.

Auch bei einer Zuteilung der Grundstücke an einen Dritten bleibt dieser 10-jährige Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG gesichert. Auch eine vorzeitige Teilbebauung ist nur durch entsprechendes freiwilliges Handeln der Kleingärtner, z.B. freiwillige Selbstaufgabe der Gärten, möglich. Bis

dahin gilt auch hier der Kündigungsschutz. Insofern kann auch die stufenweise Entwicklung durch koordiniertes gemeinschaftliches Handeln der Kleingärtner bestimmt werden.

Die *"festgesetzte vorzeitige Teilbebauung nach Kündigung von einzelnen Parzellen"* widerspricht damit nicht dem Bundeskleingartengesetz (§ 13 Abs. 1), da das mit dieser Festsetzung gemeinte Kündigungsrecht nur für den Pächter, nicht jedoch für den Verpächter gilt. Der Verpächter kann gemäß § 9 BKleinG erst mit Aufleben des Baurechts kündigen, wenn planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist. Damit liegen keine Vereinbarungen oder Festsetzungen vor, die von den Vorschriften des BKleinG abweichen.

Punkt 2

Auch nach der Frist von 10 Jahren ist eine Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet nicht akzeptabel. Ein Ziel soll sein (Seite 16), die hohe Wohnraumnachfrage in einem durch den ÖPNV hoch erschlossenen Bereich zu decken. Sind 15 Einfamilienhäuser auf dem Bereich der Kleingartenanlage entscheidend für die „Deckung einer hohen Wohnraumnachfrage“? Zumal wieder hochwertige Flächen dauerhaft versiegelt werden sollen. Was ist das für eine Flächenhaushaltspolitik der Stadt Erfurt?

In unmittelbarer Nähe zum BRV606 werden bereits Gebiete mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss als Wohnbaugebiete erschlossen („Bunter Mantel“, „Weinsteige“, „Bonifaciusbrunnen“, „Volkenroder Weg“).

Ich frage mich, ob auch der angebliche Bedarf an Wohnraum mittels der Vermarktung der Abschnitte WA 7.1 bis 7.14 zu der Zielsetzung beitragen kann? Außerdem, wer möchte dort bauen? Direkt neben dem Hauptfriedhof ohne Blick auf die Stadt bzw. die EGA. Denn diesen Blick versperren die Neubauten vom Brühler Herrenberg (hier hat die Kleingartenanlage „Marienhöhe“ bereits mehrere Garten verloren) und der „riesige Wohnkasten“ (schrecklich) am Sonnenweg.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich

der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Punkt 3:

Der Kleingartenverein „Marienhöhe“ erhielt im November 2015 vom Freistaat Thüringen, vertreten durch die Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft Frau Keller, die Auszeichnungs-Plakette „Thüringer Bienenfreunde 2015“. Durch die bienenfreundliche Gestaltung der Gärten, das Anpflanzen heimischer Bäume, Sträucher und Blumen und der Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel tragen die

Kleingärtner zur Artenvielfalt bei. Auch hat der Kleingartenverein im letzten Jahr als neues Mitglied einen Imker gewinnen können. Ihm hat der Verein eine Parzelle für seinen Bienenwagen zur Verfügung gestellt.

Auch unsere Vereinsvorsitzende, Mareike Lange, und ihre Familie erhielten für ihr Engagement zum Schutz der bestäubenden Insekten die Plakette „Thüringer Bienenfreunde 2015“. Beide Parzellen, die der aktuellen Preisträgerin Familie Mareike Lange und die des Imkers, befinden sich in der Gruppe 3 und sollen nach Ablauf von 10 Jahren einer Wohnbebauung weichen.

Damit wird die Auszeichnung durch den Freistaat Thüringen doch zu einer Farce.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vor kommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Insekten hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sich diese nur an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) befinden. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Hinsichtlich der Honigbiene besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzanspruch. Die Bienenhaltung ist eine "Nutztierhaltung", die nicht nur in Kleingärten, sondern auch auf Wohngrundstücken möglich ist. Insofern ist es nicht ausgeschlossen, auch im Wohngebiet Marienhöhe einen Bienengarten anzulegen.

Der vom Kleingartenverein unterstützte "Imkereistandort Marienhöhe" geht mit der Neubebauung nicht grundsätzlich verloren. Innerhalb der Hauptanlage sind mit Hilfe des Vereins nach wie vor die Bienenzucht und das Anlegen von "Bienengärten" möglich.

Punkt 4:

Auch die im Entwurf auf Seite 16 beschriebene Insellage der Gruppe 3 (auch viel zitiert in der Stadtrats-sitzung vom 16.12.2015) ist eine irreführende Täuschung. Nur ein paar Absätze weiter auf Seite 17 wird betont, wie gut die Erschließung durch öffentliche Straßen im Bereich der Gruppe 3 ist; also doch keine „Insellage, umgeben von Wohnbebauung“. Westlich der öffentlichen Straße „Brühler Herrenberg“ grenzt der Hauptfriedhof an und östlich der Kleingärten schließt sich eine nicht bewirtschaftete Freifläche (= artenreiches Biotop; = Rückzugsort für viele Pflanzen- und Tierarten) an.

Vielmehr werden durch den jetzigen Planentwurf die Gruppen 1 und 2 der Dauerkleingartenanlage in eine Insellage gezwängt. Es ist doch dann sicher nur eine Frage der Zeit, dass auch diese „Insellage (!!!)“

einer Wohnbebauung geopfert wird. Aber alles muss seine Grenzen haben, auch die finanziellen Interessen der Stadt!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Gruppe 3 der KGA Marienhöhe hätte hingegen nach Realisierung des Wohngebietes Marienhöhe dahingehend eine Insellage, da dieser relativ kleine Anlagenteil durch die umgebende Wohnbebauung von der Hauptanlage "Marienhöhe" abgekoppelt wäre. Deshalb ist die Einbeziehung der 21 Gärten der Gruppe 3 in die bauliche Gesamtentwicklung auch stadtstrukturell sinnvoll und bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vorgesehen. Weiterhin führt das Weglassen der Fläche der KGA/ Gruppe 3 aus der Wohnungsbauentwicklung zu uneffektiv genutzten Erschließungsanlagen und damit zu höheren Erschließungskosten, an denen sich die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 beteiligen muss ohne Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken. Insofern spricht auch ein wirtschaftliches Interesse der Stadt Erfurt für die Entwicklung der KGA/ Gruppe 3 zu Wohnbauland.

Die Hauptanlage mit 90 Parzellen hat eine Größe mit städtebaulichem Gewicht. Von einer "Insellage" kann im Gegensatz zur Splitterfläche der Gruppe 3 nicht gesprochen werden.

Der Schutzstatus der Hauptanlage als Dauerkleingartenanlage ist durch das Bundeskleingartengesetz (Kündigungsschutz) und die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Dauerkleingartenanlage gesichert. Die Hauptanlage steht damit nicht zur Disposition.

Punkt 5:

Ich schlage vor, den Bereich der 20 Kleingärten vom Verfahrensgebiet des geplanten Bebauungsplanes BRV606 auszuschließen und im Flächennutzungsplan wieder als Dauerkleingartenanlage festzusetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Abwägungspunkt 2

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö50
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	20.02.2016	

Punkt 1:

Der KGV Marienhöhe e.V. ist durch ihren o.a. Entwurf des Bebauungsplanes, dem die Kleingärten der Gruppe III unseres Vereines zum Opfer fallen sollen, in seinem Gesamtbestand gefährdet.

Wir, die Pächter aus der Gruppe II verurteilen zutiefst dieses Vorgehen unserer Stadt, da ja bereits vor Jahren schon eine Gruppe einem Bauprojekt geopfert wurde. Damals waren es 10 Gärten und jetzt sollen 21 Gärten geopfert werden. In unserer Gartenanlage erhalten wir städtisches Grün und leben Gemeinschaft und Solidarität. Der Verlust von 21 Gärten zu Gunsten von 15 finanzkräftigen Häuslebauern empfinden wir völlig unsozial.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö51
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	22.02.2016	

Punkt 1:

Der Kleingartenverein "Marienhöhe" e.V. ist durch Ihren o.a. Bebauungsplan, dem die Gärten der Gruppe 3 des Vereins zum Opfer fallen sollen, in seinem Bestand gefährdet.

Wir selbst sind Pächter einer Parzelle der Gruppe 2 und sind momentan nicht direkt betroffen, aber wir haben Sorge, unseren Garten durch ungeordnetes Verfahren zu verlieren.

Die Kleingartenanlage erfüllt auch in hohem Maße eine soziale Funktion. Hier wird Gemeinschaft, Freundschaft und Solidarität gelebt, die leider in vielen anderen Bereichen abhandengekommen ist, durch eine fortschreitende Entsolidarisierung und Individualisierung in der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Gartenvereins stehen nicht alleine. Ihre Familien und ihre Freunde, die sich ebenfalls bei ihren Besuchen an den Gärten erfreuen sind Multifaktoren, die unserem Anliegen, uns die Gärten zu erhalten, Stimme geben, auch politisch als Wähler!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich

der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö52
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	24.02.2016	

Punkt 1 und 16:

Ich wende mich hiermit gegen die Vernichtung der Kleingärten.

Argumente für die Erhaltung der Kleingärten (siehe Stellungnahme)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer

Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Punkt 2:

Es sind zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Damit ist die Benutzung der Straßenbahn und des Fahrrades äußerst fraglich.

Es ist keine wirkliche Innenstadtlage. Für Fußgänger ist die Entfernung zu groß. Für Autofahrer ist die Entfernung unerheblich. Die große Kaufhalle Heinrichstraße ist so weit entfernt, dass Sie mit PKW angefahren werden wird.

Eine derart hochmotorisierte Siedlung führt nur zu noch größeren Verkehrs- und Parkproblemen in der Innenstadt. Die Lage des Baugebietes wäre für eine ökologische Pilotsiedlung mit geringer PKW-Nutzung geeignet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Lagegünstigkeit des Standortes Marienhöhe und die integrierte, gut an den ÖPNV angebundene innenstadtnahe Lage sind unbestritten. Die Entfernung zum Domplatz beträgt weniger als 2,0 km und kann damit fußläufig gut erreicht werden. Auch bestehen gute Radwegeverbindungen zur Innenstadt. Die Straßenbahnhaltestellen befinden sich direkt "vor der Haustür" an der Binderslebener Straße. Damit hat der Standort Marienhöhe Lagevorteile gegenüber anderen Standorten in Randlage oder in den Ortsteilen. Auch wenn der Stellplatzschlüssel normativ nicht eingeschränkt wird, besteht die Wahlmöglichkeit des Verkehrsmittels. Die Nutzung des ÖPNV oder des Fahrrads sind realistische Alternativen zum Auto. Es ist davon auszugehen, dass diese unabhängig des PKW-Besatzes im Gebiet auch genutzt werden.

Weiterhin zwingt die planungsrechtlich zulässige Anzahl von Stellplätzen nicht zu deren Errichtung oder den entsprechenden PKW-Besatz, sondern lediglich zum Nachweis der Flächenverfügbarkeit für den Bedarfsfall.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen getroffen, die den Stellplatzbesatz der Grundstücke auf 1 Stellplatz/ WE (WA1 und WA2) bzw. 2 Stellplätze/ WE einschränken und damit das Verkehrsaufkommen minimieren. Hinzu kommt, dass die Erschließung des Geschosswohnungsbaus im WA1 und WA 2 mit ca. 200 WE von Norden direkt über den neuen Knotenpunkt an der Binderslebener Landstraße erfolgt und damit der Ziel- und Quellverkehr nicht das gesamte Wohngebiet belastet.

Das Verkehrskonzept beruht auf kurzen verkehrsberuhigten Wohnwegen, die eine schnelle Verteilung des Verkehrs zu den Quell- und Zielorten des Gebietes ermöglichen. Das Verkehrskonzept weist keine breiten überdimensionierten Verkehrswege auf, sondern orientiert sich an den Mindestquerschnitten der RAST06.

Eine verkehrsarme Siedlung im Sinne einer "autofreien Siedlung" ist nicht Zielstellung der Planung.

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs

sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen.

Eine zusätzliche Nutzungseinschränkung der Grundstücke durch Ausschluss von Stellplätzen oder weitere Bündelung der Stellplätze der Einfamilienhausgrundstücke in Parkgaragen o.ä. birgt die Gefahr, dass das Projekt "Marienhöhe" durch eine "Überfrachtung" mit Anforderungen auf einer Vielzahl ökologischer Betätigungsfelder seine Marktfähigkeit verliert und sich dies am Ende eher kontraproduktiv auf die erfolgreiche Standortentwicklung und -profilierung und damit auf die Umsetzung der energetischen Zielstellungen auswirken kann.

Punkt 3:

Es gibt im Erfurter Umland praktisch keine Flächen, die nicht anthropogen überformt sind und bebaut werden könnten. Es sind fast 100% landwirtschaftliche Flächen mit sehr unterschiedlichen Bodenwerten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

siehe Abwägungspunkt 1.

Der Bebauungsplan "Marienhöhe" steht der Bebauung weiterer Brachflächen im Stadtgebiet, die anthropogen überformt sind, nicht entgegen, sofern sie den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die Standortentscheidung für eine bauliche Entwicklung wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung unter Abwägungsgesichtspunkten auch bzgl. des Schutzes der Landwirtschaft bereits getroffen.

Punkt 4:

Solarenergienutzung ist nicht vom Standort abhängig, da vorrangig auf den Dächern installierte Anlagen keine Nutzung von Erdwärme möglich.

Verdichtung innerstädtischer Bereiche kein Argument: Man kann sehr gut erschlossene, für die Bebauung geeignete Flächen in innenstadtnahen Lagen mit Solarpanelen belegen,

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Standort "Marienhöhe" stellt unabhängig des klimagerechten Ansatzes ein geeignetes Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Baulandreserveflächen dar. Deshalb ist diese Fläche, einschließlich der Fläche der KGA/Gruppe 3, im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und gesichert.

Durch die normativen Festsetzungen im energetischen Bereich, u.a. Nutzung solarer Strahlungsenergie, soll im Rahmen der Gebietsentwicklung ein Beitrag zur CO₂-Reduktion geleistet werden, der über den EnEV-Standard hinausgeht. Die Möglichkeit, dies auch auf anderen Standorten zu tun schließt weder die Gebietsentwicklung "Marienhöhe" noch die Entwicklung weiterer Standorte mit ähnlicher Standortprofilierung aus.

Die Nutzung von Erdwärme ist explizit im Teilbereich Süd (WA5ff und WA 7ff festgesetzt).

Punkt 5:

Hinsichtlich Regenwasser sehr problematisch. Die ökologisch erwünschte Versickerung scheidet wegen der geringen Durchlässigkeit des Bodens aus.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Ableitung des Regenwassers ist grundsätzlich über den Constantin-Beyer-Weg Richtung Eselsgraben möglich. Die Anforderungen an die erforderliche Regenrückhaltung werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan BRV606 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Hinsichtlich von Starkregenereignissen wurde im Bebauungsplan ein Notwassergraben festgesetzt, dessen konkrete Lage und Ausbildung ebenfalls im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt wird.

Punkt 6:

Sichtbeziehung zum Dom ist für die Begründung einer Klimagerechten Pilotsiedlung absolut irrelevant. Die Anbindung an den Flughafen ist für eine klimagerechte Siedlung bedeutungslos. Auch die Anbindung an die Autobahn ist kein Argument für eine zentrumsnahe Lage.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Sichtbeziehung, die gute Anbindung an Flughafen und Autobahn sind keine Standortvorteile für die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich, jedoch Gunstmomente für die Standorteignung hinsichtlich

- der Wohn- und Aufenthaltsqualität und der damit verbundenen Exklusivität des Standortes
- Kurzer Anfahrwege für Pendler

Die Lagegunst des Standortes "Marienhöhe" hinsichtlich der integrierten, zentrumsnahen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung ist unbestritten. Die Entfernung zum Domplatz beträgt weniger als 2km und kann damit fußläufig erreicht werden. Auch bestehen gute Radwegeverbindungen in Richtung Innenstadt.

Punkt 7:

Eine offene Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist wegen dem sehr großen Flächenbedarf aus ökologischer Sicht abzulehnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Abgeleitet von der Marktanalyse soll im Baugebiet "Marienhöhe" ein breites Angebot an Wohnformen gewährleistet werden. Im südlichen Bereich wurde deshalb eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern

sen gewählt. Diese Bauweise trägt dem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde nachgewiesen, dass die energetischen Ziele zur Minderung der CO₂-Emissionen durch die festgesetzten Baustrukturen i.V.m. den sonstigen energetischen Festsetzungen erreicht werden können. Neben der kompakten Bauweise im nördlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser) gilt dies auch für die offene Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich. In Verbindung mit dem KfW Effizienzhausstandard und der Wärmeversorgung aus Erdwärmesonden-WP kann nachweislich eine CO₂-Minderung um 67% gegenüber dem EnEV-Standard erzielt werden. In Anbetracht dessen und bezogen auf das städtebauliche Gesamtkonzept widerspricht die Einzelhausbebauung damit nicht der klimapolitischen Zielstellung des Bebauungsplanes.

Punkt 11:

Hoher Grad der Versiegelung, maschinen gepflegter Rasen, fremdländische Gehölze, kein Lebensraum für Wildtiere, Kräuter, Unkraut, Bienen, Igel, Reptilien.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und der Wiese, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vorkommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Mit den festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet kann der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen geschützter Tierarten gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können. Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Im Rahmen der Gesamtabwägung zwischen den Belangen, die auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme sowie die Deckung des Wohnungsbedarf der Stadt Erfurt abzielen, sowie den grünordnerischen und Umweltbelangen stellt sich die Planung als optimiert dar.

Punkt 12:

Die geplante Einrichtung "verkehrsberuhigter Bereich" bedeutet praktisch ein Verbot, Fahrräder zu benutzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan BRV606 wurden keine Festsetzungen zu "verkehrsberuhigten Bereichen" getroffen. Ein Verbot Fahrräder zu benutzen wird durch den Bebauungsplan vorbereitet noch ist dies Zielstellung des Bebauungsplanes.

Punkt 14:

Im östlichen Bereich vom Westbahnhof muss mit vielen Bombentrichtern gerechnet werden.

Abwägung:

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

Begründung:

Im Bebauungsplan BRV606 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 15:

Für den Flughafen gibt es kein Nachtflugverbot. Das kann erheblich sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Baugebiet "Marienhöhe" ist fluglärmbelastet. Der im gesamten Gebiet vorherrschende Geräuschpegel von 57db(A) wurde bei der Ermittlung und Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö53
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	24.02.2016	

Punkt 1:

Als Mitglied des Kleingartenvereins "Marienhöhe" protestiere ich gegen die Entscheidung des Stadtrates, einen Teil der Gartenanlage für den Bau von 15 Einfamilienhäusern zu opfern. Das ist keine Lösung für die Wohnungsknappheit in Erfurt.

Im Gegenteil, diese Entscheidung ist eine höchst unsoziale, weil sie den Interessen von 21 Familien, die hier Erholung und Entspannung finden und vielfältige Begegnungen mit Gleichgesinnten haben, entgegenwirkt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prü-

fung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Punkt 2:

Durch die Vernichtung der Gärten werden auch Vögeln und weiteren Kleintieren Lebensräume genommen. Das kann nicht im Sinne der "Blumenstadt" Erfurt sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vorkommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Die Bedeutung der Kleingärten als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet und externen Ersatzmaßnahmen. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Hamster und Brutvögel hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere Bedeutung.

Gleiches gilt für Insekten. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sie im Regelfall an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) vorkommen. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen, Fröschen und Zauneidechsen wurde nachgewiesen. Für diese Arten stellt die Bebauung eine Beeinträchtigung dar, jedoch kann mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen gesichert werden. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben durch entsprechende, ggf. auch vorgezogene Maßnahmen, die Funktion der betroffenen Lebensräume weiterhin erfüllt werden. Ziel ist dabei, dass für die betroffenen Arten die notwendigen Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen bzw. wiederhergestellt werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Punkt 3:

Eine Stadt, die sich auf die Bundesgartenschau vorbereitet, kann nicht zur gleichen Zeit Beschlüsse zur Vernichtung von Gärten fassen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö54
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	24.02.2016	

Punkt 1:

Als Pächter der Parzelle 203 und Mitglied des Kleingartenvereins "Marienhöhe" finde ich es in höchstem Maße unsozial, die Gruppe 3 zur Bebauung freizugeben. Die 15 entstehenden Eigenheime können wohl kaum das Problem der Wohnungsknappheit in der Stadt Erfurt lösen. Die 21 derzeitigen Pächter der Gruppe 3 sind zum Teil seit Jahrzehnten in diesen Gärten und würden nach der Wegnahme ihrer Gärten nicht noch einmal von vorn anfangen. Erschwerend kommt hinzu, dass es sicher nicht genügend freie Gärten in Erfurt gibt. Als Blumenstadt und Bewerberin für die Buga 2021 kann man doch nicht alles Grün vernichten. Die Stadt Erfurt hat in den vergangenen Jahren tausende Bäume gefällt und will ihren Bewohnern nun auch noch eine der wenigen grünen Oasen wegnehmen, von den Vögeln und Kleingetier ist gar nicht erst die Rede.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö55
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	20.02.2016	

Punkt 1:

mit Entsetzen mussten wir feststellen, dass es bereits zum wiederholten Male an die Substanz der Kleingartenanlage geht.

Ich gehöre zur Gruppe drei und möchte meine Parzelle noch viele Jahre bewirtschaften. Nun steht das Aus in zehn Jahren bevor, dass kann ich nicht akzeptieren. Für uns bedeutet die Anlage Erholung und Treffpunkt der ganzen Familie, ein Ort wo noch soziale Bindungen gelebt werden. Die Anlage ist attraktiv und 100% ausgelastet, so soll es auch bleiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prü-

fung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö56
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	24.02.2016	

Punkt 1:

Wir möchten wissen, wie die Maßnahme an unserem Garten (113) von staten geht. Bin dagegen meinen Garten zu opfern oder ganz aufzugeben. Man sollte uns und den Verein richtig Bescheid geben. Eine Vorort-Begehung wäre sehr wichtig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Eine Vor-Ort-Begehung ist mit dem Vorstand des Kleingartenvereins im Jahr 2015 erfolgt. Gleichsam wurde eine öffentliche Kleingartenversammlung im Jahr 2015 zu diesem Thema durchgeführt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö57
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	25.02.2016	

Wir fordern von der Stadt Erfurt den vollständigen und unbefristeten Erhalt der Kleingartenanlage "Marienhöhe" und die Herausnahme der Parzellen aus dem Bebauungsplan BRV606.

Punkt 1:

Im Rahmen dieses B-Plans soll ein Teil der Gartenanlage Marienhöhe einbezogen werden, um das Gelände in Bauland umzuwandeln. Begründet wird diese Maßnahme hauptsächlich mit der Schaffung von Wohnraum. Auf der betroffenen Fläche von 20 Kleingärten sollen 15 Einfamilienhäuser gebaut werden. Der Mehrwert von 15 einzelnen Wohnhäusern rechtfertigt kaum den Verlust dieser Parzellen. Die Schaffung von Geschosswohnungsbau oder kleinen Nachbarschaftswohngruppen böte viel mehr Wohnraum und eine wesentlich begründetere Grundlage für die Versiegelung wertvollen Gartenlands.

Bei der Gartenanlage "Marienhöhe" handelt es sich um eine intakte, gepflegte Gartenanlage mit einer 95jährigen Tradition. Es besteht kein Leerstand. Die Kleingärtnerinnen möchten ihre Pachtgärten weiter betreiben. Der Erfurter Stadtverband der Kleingärtner hat sich gegen die Umwandlung von Gärten in Bauland ausgesprochen.

Das Wabenwerk richtet sich nicht gegen das gesamte Bauvorhaben BRV606. Der Neubau von Wohnraum ist notwendig und zu begrüßen. Umso mehr als es sich um eine ökologische Ausrichtung hinsichtlich einer klimafreundlichen Bauweise handelt.

Diese Stellungnahme wendet sich gegen die geplante Bebauung der Parzellen der Kleingartenanlage. Die betroffene Gartenfläche (Gruppe 3 der KGA Marienhöhe) ist nur ein kleiner Teil des Gesamtbauvorhabens. Diese Gartenfläche ist planerisch und optisch vom restlichen Baugebiet getrennt und grenzt weiter an die Gartenanlage an. Das Bauvorhaben lässt sich also auch durchführen, ohne die genutzten Gärten einbeziehen zu müssen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und

stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Dies betrifft auch die Fläche der Kleingartenanlage "Marienhöhe"/ Gruppe 3.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Punkt 2:

Die vorgesehene zeitliche Staffelung für die schonende Umsetzung der Baumaßnahme auf dem Gebiet der Gruppe 3 ist insofern hinfällig, da hierbei im Endeffekt trotzdem alle weiter unten genannten negativen Auswirkungen eintreten werden. Die stufenweise Bebauung der Parzellen führt sogar dazu, dass die Nutzung der Gärten ab dem ersten Spatenstich beeinträchtigt ist durch die Emissionen der Bautätigkeiten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2437/15 wurde in Kenntnis der verschiedenen Handlungsoptionen eine auf 10 Jahre (bis 1.1.2026) befristete Nutzung der KGA/ Gruppe 3 als Dauerkleingartenanlage und stufenweise Umwandlung in ein Wohngebiet bei vorzeitiger freiwilliger Aufgabe der Kleingärten beschlossen.

Diese Variante gewährleistet einen gesicherten Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG über die nächsten 10 Jahre bis zum 1.1.2016, so dass Härtefälle vermieden werden und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben ist.

Vor dem Hintergrund der gewollten mittelfristigen Baulandentwicklung stellt diese Variante die verträglichste Lösung für einen mittelfristigen Ausstieg aus der gärtnerischen Nutzung dar. Bis zum 1.1.2026 ist damit eine "Schonfrist" für die Suche nach Alternativen und Ausweichgärten, z.B. in der Hauptanlage, gegeben und damit ein selbstbestimmtes Handeln der Kleingärtner gesichert.

Auch bei einer Zuteilung der Grundstücke an einen Dritten bleibt dieser 10-jährige Kündigungsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BKleingG gesichert. Auch eine vorzeitige Teilbebauung ist nur durch entsprechendes freiwilliges Handeln der Kleingärtner, z.B. freiwillige Selbstaufgabe der Gärten, möglich. Bis dahin gilt auch hier der Kündigungsschutz. Insofern kann auch die stufenweise Entwicklung durch koordiniertes gemeinschaftliches Handeln der Kleingärtner bestimmt werden.

Mit der bedingten und befristeten Festsetzung ist für den einzelnen Gartennutzer ein verbindlicher Zeitpunkt für das Aufleben des Baurechts und dem damit verbundenen Kündigungsrecht durch den Grundstückseigentümer gegeben. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht Planungssicherheit für den einzelnen Gartennutzer.

Aus o.g. Gründen stellt sich diese Herangehensweise trotz möglicher zwischenzeitlicher Einschränkungen bei einer stufenweisen Bebauung als die insgesamt verträglichste Variante dar. Durch städtebauliche Verträge wird im Vollzug der Satzung sichergestellt, dass bei der Bebauung von einzelnen Gartengrundstücken vor Ablauf der Frist, die Funktionsfähigkeit der verbleibenden Gärten gewährleistet bleibt.

Punkt 3:

Welche Auswirkungen im Einzelnen hat die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme (Teilgebiet "Gruppe 3 der KGA Marienhöhe") unseres Erachtens aus ökologischer und imkerlicher Sicht?

- negative Auswirkungen auf das Vereinsleben
- Umverteilung von attraktivem Stadtraum von unten nach oben

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

siehe Abwägungspunkt 1

Punkt 4:

Wegfall eines Imkereistandes und eines vielfältigen Bienengartens/Wegfall von Vielfalt für Insekten (siehe Stellungnahme)

Die Umsetzung des Bauvorhabens im Teil der KGA Marienhöhe steht konträr zum Umsetzungsplan der Stadt Erfurt zur Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ (einstimmiger Stadtratsbeschluss vom 03.03.2010). Hiermit soll durch einzelne Maßnahmen die biologische Vielfalt in Erfurt erhalten und weiter gesteigert werden.

Die Bedeutung von Bienen und anderen Insekten für die Vielfalt ist unbestritten. Sie leisten einen essentiellen Beitrag zur Bestäubung, ohne den die Menschheit nicht überlebensfähig ist. Diese Insekten sind durch die Tätigkeiten des Menschen massiv bedroht. Insbesondere die Honigbiene hat massiv zu kämpfen. Hier sind alle Maßnahmen zur Förderung wichtig. Dazu zählt v.a. auch der imkerliche Nachwuchs, die Schaffung und Erhaltung von Imkerstandplätzen sowie ausreichend Blühflächen.

Flächenversiegelung und Ausgleichmaßnahmen

Durch die Bebauung entsteht eine (weitere) Versiegelung von wertvollen Landwirtschafts- und Gartenflächen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind nur bedingt für den Schutz von Insekten geeignet. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen meist nicht im Nahumfeld. Damit sind sie für die örtlich noch vorhandenen Insekten unerreichbar.

Die vorgesehene Dachbegrünung ist zwar positiv einzuschätzen, kann aber eine Blühlandschaft aus Gehölzen, Nutz- und Zierpflanzen, wie sie in Kleingärten vorherrscht, nicht ersetzen. Hier fordern wir zumindest die unbedingte Umsetzung der Dachbegrünung mit geeigneter und ausreichender Bepflanzung. Diese sollte noch durch Fassadenbegrünung ergänzt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde die Bedeutung des Plangebietes, insbesondere auch der Kleingärten und des Grünstreifens, hinsichtlich seines Biotopwertes sowie der vorkommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Feldhamster) untersucht.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur einen geringen Biotopwert.

Die Bedeutung des Gebietes, insbesondere der Kleingärten, der Brachfläche und die vorhandenen Grünstrukturen, als Biotope (Vielfalt, Natürlichkeit, Regenerationsfähigkeit etc.) sowie die Eingriffsfolgen der Bebauung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Ziel ist eine ökologische Vollkompensation (Gleichbehandlung aller Schutzgüter) durch Erhaltung/ Wiederherstellung wichtiger Strukturen im Gebiet, sowie durch die

festgesetzten internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dazu zählt auch die extensive Dachbegrünung, die auf allen Dachflächen größer 10m² verpflichtend zu realisieren ist. Durch die Vorgabe bestimmter Pflanzenarten und der Substratstärke soll eine ausreichende und geeignete Bepflanzung gesichert werden. Die Eingriffe durch die Bebauung können mit der Festsetzung der jeweiligen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden darüber hinaus entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet und festgesetzt. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote vorliegt.

Für Insekten hat das Plangebiet nach Aussagen des Gutachtens sowie der unteren Naturschutzbehörde keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen sind besonders geschützte Insektenarten nicht zu erwarten, da sie im Regelfall an Extremstandorten (Feuchtwiesen, Magerrasen, verwilderte alte Brachflächen) vorkommen. Insofern kann von einer herausragenden besonders schützenswerten Insektenvielfalt nicht ausgegangen werden.

Damit liegt kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz vor. Ein generelles Eingriffsverbot besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Hinsichtlich der Honigbiene besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzanspruch. Die Bienenhaltung ist eine "Nutztierhaltung", die nicht nur in Kleingärten, sondern auch auf Wohngrundstücken möglich ist. Insofern ist es nicht ausgeschlossen, auch im Wohngebiet Marienhöhe einen Bienengarten anzulegen.

Der vom Kleingartenverein unterstützte "Imkereistandort Marienhöhe" geht mit der Neubebauung nicht grundsätzlich verloren. Innerhalb der Hauptanlage sind mit Hilfe des Vereins nach wie vor die Bienenzucht und das Anlegen von "Bienengärten" möglich.

Punkt 5:

Imageverlust und Verschlechterung des Außenbildes der Stadt Erfurt

Erfurt, die Stadt des Gartenbaus, ist Ausrichter der BUGA 2021. Gleichzeitig wickelt die Stadt Kleingärten ab, um ohne Not Bauland zu schaffen. Hierdurch wird nur ein geringer Zuwachs an Wohnraum geschaffen. Die Begründung ist damit sehr mangelhaft und insgesamt ein Widerspruch in sich!

Eine klimagerechte Pilotsiedlung soll durch die Baumaßnahme entstehen. Das ist unseres Erachtens ein lobenswerter und gebotener Ansatz. Aber wird dieser nicht ad absurdum geführt, wenn dafür ökologisch wertvolle Kleingärten vernichtet werden müssen? Alternative Flächen für Baugebiete mit hervorragender Verkehrsanbindung wären vorhanden, ohne dafür wertvolles Gartenland reduzieren zu müssen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die geplante neue Wohnsiedlung werden nur in geringem Ausmaß Kleingärten vernichtet, da sich lediglich auf knapp 9 % der Gesamtfläche Kleingärten befinden. 90% des Plangebietes befinden sich auf Acker-, Brach- und bereits befestigten Flächen.

Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme der Kleingärten ist unter Punkt 1 dargestellt.

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits unter Abwägungsgesichtspunkten im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt,

2005. Insofern ist die Prüfung von Standortalternativen nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung im Bereich der KGA "Marienhöhe"/ Gruppe 3 musste also gerechnet werden.

Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs wird auf Punkt 4 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö58
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	22.02.2016	

Punkt 1:

hiermit legen wir Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" vom 16.12.2015 ein. Dieser o. g. Entwurf ist für uns inakzeptabel.

Wir sind seit 1998 Pächter der Parzelle 317 (Gruppe 3) des Kleingartenvereins „Marienhöhe“ e. V. 1998 haben wir diese Parzelle erworben und mit sehr, sehr viel Liebe, Zeit und finanziellen Aufwendungen für uns einen Rückzugsmöglichkeit geschaffen, die uns viel Erholung bietet und auch noch sehr viele Jahre, spätere Übernahme durch uns Tochter, bieten soll. Es ist unsere kleine Oase und auch in den kommenden Jahren haben wir vor, noch vieles zu investieren. Für uns ist es nicht nachvollziehbar, dass auf der Fläche der Gruppe 3 unseres Kleingartenvereins 15 Einfamilienhäuser entstehen sollen, das bedeutet, dass Sie 21 Gärten vernichten möchten!!!!??? Sie wollen damit die Wohnknappheit lösen, das ist doch Ihr Hauptargument für die Bebauung????

Unsere schöne Kleingartenanlage besteht seit 95 Jahren und sie möchten jetzt ein zweites Mal diese Kleingartenanlage verkleinern, wie im Jahre 2011? Damals fiel die Gruppe 4 mit insgesamt 9 Gärten einer Bebauung zum Opfer! Jetzt soll es mit der Gruppe 3 weitergehen? Die Vernichtung weitere Gärten empfinden wir als höchst unsozial, sie zerstören u. a. auch ein soziales Gefüge, welches sich über viele Jahre entwickelt hat und sie wollen durch dieses Bebauung ein weiteres Stück entreißen? Diese Kleingartenanlage ist so attraktiv und wir haben keinen Leerstände zu verzeichnen.

Erfurt, die sich Blumenstadt nennt und die Buga 2021 ausrichten möchte, darf keine Gärten vernichten!!!!!!!!!!!!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumb Angebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der

KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö59
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	23.02.2016	

Punkt 1:

als Pächter vom Kleingarten, Parzelle 319 des Kleingartenverein „Marienhöhe e.V.“ legen wir hiermit Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans BRV606 „Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“ ein!

Wir haben mehr als 2 Jahre nach einem geeigneten Garten in Erfurt gesucht und mussten feststellen, dass es extrem schwierig ist und die Nachfrage nach bezahlbaren Gärten stetig wächst.

Nun hatten wir im Oktober 2014 endlich das Glück die Parzelle 319 in der Kleingartenanlage „Marienhöhe“ von einem älteren Ehepaar übernehmen zu können.

Jedoch ist der Zustand der Gartenlaube ehr mittelmäßig und Bedarf dringender Reparationen, wie zum Beispiel die Erneuerung des Dachs.

Mit dem Wissen den Garten in 10 Jahren nicht mehr nutzen zu können, möchte man nunmehr keine perspektivlosen Investitionen oder Arbeit tätigen. Dies ist für uns eine unzumutbare Planungssituation. Einzig der dauerhafte Erhalt der Gruppe 3, wie sie die Variante a des Variantenvergleichs KGA Marienhöhe Gruppe 3 dargestellt ist, ist für uns und alle Pächterfamilien der Gruppe 3 zumutbar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Auch ist der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Sied-

lungsentwicklung" und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur" des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung" orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbauentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbau land im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Punkt 2:

Zur Blumenstadt Erfurt, die die EGA beherbergt ein angesehenes Gartenbaumuseum betreibt und zudem die BUGA 2021 ausrichtet, gehört der uneingeschränkte Erhalt der Kleingartenanlagen! Hierzu möchten wir gern eine Passage aus der Machbarkeitsstudie zur BUGA 2021 (siehe Seite 18) zitieren:

„Kleingärten haben in der Landeshauptstadt Thüringen eine lange Tradition. Die Kleingärten Erfurts sind wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems um die bebaute Stadt. Sie erfüllen wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Die Gartenanlagen grenzen oftmals an Wohngebiete, an dörfliche Ortsränder bzw. sind sie Bestandteil eines Grünzuges in die freie Landschaft. Sie sind räumlich zusammenhängend und Gegenstand städtebaulicher Betrachtungen. Die Gartenanlagen sind im Stadtgebiet ungleichmäßig verteilt und konzentrieren sich vor allem in den landschaftlich reizvollen Gebieten der Stadt.“

Diese Studie bildete die Grundlage auf dessen sich der Stadtrat am 07.09.2011 zur Ausrichtung der BUGA entschied! Inzwischen wird für die BUGA 2021 bereits erkennbar großer Aufwand betrieben, um Grünflächen herzurichten und Parkanlagen auszubauen (z.B. Luisenpark/Hochheim/Nordpark), gleichzeitig sollen Kleingärten in unserer Anlagen mit fast 100-jährigem Bestehen (Die KGA Marienhöhe wird im Jahr 2020 ihr 100-jähriges Bestehen feiern!) vernichtet werden? Diese widersprüchlichen Maßnahmen stellen, mit Verlaub, die Glaubwürdigkeit Erfurts als „Blumenstadt“ in Frage.

Die KGA Marienhöhe ist bereits vollends ausgeschöpft! Neues Potential für Kleingärten sollte erschlossen, nicht vernichtet werden!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö60
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	26.02.2016	

Punkt 1:

als Pächter der Parzelle 127 in der Kleingartenanlage Marienhöhe e.V. solidarisieren wir uns mit den vom Bebauungsplans BRV606 „Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe“ betroffenen Pächterfamilien der sogenannten „Gruppe 3“ und legen hiermit Widerspruch gegen den o.g. Entwurf ein.

Die auf 10 Jahre befristete Festsetzung der Gruppe 3 als Kleingartenanlage mit dem Ziel, nach Ablauf der Frist auf dieser Fläche den Bau von 15 Einfamilienhäusern zu ermöglichen, ist aus unserer Sicht inakzeptabel.

Nicht nur die Erfahrung, dass der Entzug von 9 Gärten der KGA im Jahr 2009 letztlich zum Bau von lediglich 3 Einfamilienhäusern führte, lässt uns an der Sinnhaftigkeit und vor allem Redlichkeit der Bauplanbegründung zweifeln. Hier werden wohl bewusst Fantazahlen ins Feld geführt, um eine breite politische und gesellschaftliche Zustimmung zu einem aus unserer Sicht vor allem profitorientierten Bauvorhaben zu erreichen.

Aber auch die für das geplante Bauvorhaben angeführten Maßgaben der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit (S. 8) erscheinen uns geradezu zynisch. Inwiefern ist von der Errichtung einer Neubausiedlung mehr soziale und ökologische Nachhaltigkeit zu erwarten, als bereits aufgrund eines über Jahrzehnte gewachsenen, aktiven Kleingartenvereinslebens vorhanden ist? Rechtfertigt die durch eine Bebauung unvermeidbare Versiegelung der Fläche der Gruppe 3 wirklich die Vertreibung von 21 Pächterfamilien, die durch die Bewirtschaftung ihrer Kleingärten sicherlich ihren positiven Anteil an der städtischen Öko-Bilanz leisten?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der

KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö61
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	25.02.2016	

Punkt 1:

Komplex 1: Stadtplanung

Da der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes auf dem Gewinnerentwurf von 2012 basiert, wurden auch die folgenden städtebaulichen Fragestellungen scheinbar außeracht gelassen:

Punkt 1a)

Anbindung/Einfügung und Gestaltung des neuen Wohnquartiers hinsichtlich der vorhandenen Strukturen des Erfurter Hauptfriedhofes entlang der westlichen Grenze des Bebauungsgebietes wird im Prinzip nur hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung thematisiert (es fehlt jedoch eine Verkehrszählung). Konkrete Absichtserklärungen zur Ideenfindung z.B. in Form freiraumplanerischer Ansätze finden sich nicht. Hier lassen sich weitere Themenfelder einbauen: z.B. die Aufwertung des Ostzuganges zum Friedhof, Parkplatzmöglichkeiten und Verabredungspunkte als Auftakt für eine verkehrsberuhigte fußläufige Erschließung als Alternative zum Fußweg entlang der Binderslebener Landstraße. Es wird hier die Chance vertan, den Osteingang mit seinen historischen Grabmalen Erfurter Persönlichkeiten wieder aufzuwerten und die prägnante und baulich starke Ost-West-Tangente, die sicherlich nicht ohne Grund innerhalb des Friedhofes existiert aufzuwerten und einen erlebbareren, repräsentativen als auch ruhigeren Zugang zum Friedhof (durchaus auch in moderner Formsprache) zu ermöglichen u.v.m.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplanentwurf BRV606 basiert auf dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzept des Wettbewerbsentwurfs, welcher durch eine Fachjury mit dem 1. Preis prämiert wurde. Das Verfahren wurde nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe durchgeführt. Die Bewertungskriterien umfassten dabei sowohl das Erschließungssystem als auch städtebauliche und freiraumplanerische Ideenansätze. Durch die Jury wurden bei diesem Gesamtkonzept insbesondere die klare städtebauliche Haltung sowie der Ost-West ausgerichtete öffentliche Grünraum mit Blickbeziehung zu Dom und Severi herausgearbeitet. Hinzu kommen die Ost-West-Tangenten in Form von Grünzügen und Fuß-Radwegeverbindungen an der Binderslebener Landstraße sowie dem Wirtschaftsweg, der die Ost-West-Tangente des Hauptfriedhofes im Bereich des Osttores aufnimmt und fortführt. Sowohl die Grünvernetzung als auch die verkehrliche Anbindung einschließlich Besucherstellplätze sowie die Fußwegevernetzung Richtung Binderslebener Landstraße sowie in Richtung Innenstadt werden mit dem Gesamtkonzept gewürdigt und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Das Wettbewerbskonzept stellt insgesamt ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept dar und wurde als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf vom Stadtrat beschlossen.

Der Osteingang des Hauptfriedhofes stellt einen Nebeneingang dar, eine weitere Aufwertung dieses Zugangs ist nicht Gegenstand und Planungsziele des Bebauungsplanes BRV606.

Grundlage der verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebietes ist eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) aus dem Jahr 2012. Die VTU wurde nach einem anerkannten rechnergestützten Verfahren durchgeführt. Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen und zur Beurteilung der Qualität von Verkehrsabläufen kommen i.d.R. analytische Berechnungsverfahren zur Anwendung. Diese erreichen jedoch bei komplexen Systemen schnell die Grenzen ihrer zuverlässigen Aussagefähigkeit. Vor diesem Hintergrund kommt das Verfahren der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation für die Analyse und die Bewertung der verkehrlichen Wirkungen planerischer, baulicher oder steuerungstechnischer Maßnahmen verstärkt zum Einsatz. Es ermöglicht, die realitätsnahe Abbildung komplexer Verkehrsszenarien an Knotenpunkten und in Straßennetzen, insbesondere hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen. Aus dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Erfurt wurde im Rahmen der VTU ein Teilnetz inklusive Teilfahrtenmatrizen erzeugt, welches mit der Verkehrsnachfrage der Entwicklungsgebiete "Marienhöhe" und "Bunter Mantel" überlagert wurde. Weiterhin erfolgte an 5 Knotenpunkten eine Verkehrszählung als Grundlage der Verfeinerung des Verkehrsmodells. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Ergebnisse repräsentativ sind. So wurden die Erhebungstage danach ausgewählt, dass beispielsweise keine Ferienzeit und auch keine Baustellen im Umfeld zu verzeichnen waren. Die Knotenerhebungen dienten somit dazu, die Aussagegeschärfe des Modells auch im Detail zu verbessern.

Die daraus abgeleiteten Gesamtmatrizen sind eine wesentliche Eingangsgröße für die mikroskopische Verkehrsflusssimulation. Die Verkehrsflusssimulation wird rechnergestützt durchgeführt. Das Verfahren ist anerkannt. Es wurde von einem renommierten Ingenieurbüro entwickelt und ist weltweit die am weitesten verbreitete multi-modale mikroskopische Verkehrssimulationssoftware.

Punkt 1b)

Vorhandene städtebauliche Strukturen im Gebiet wurden nicht berücksichtigt. Dass eine Kleingartenanlage ein wesentlicher Baustein der Stadtplanung ist, wurde völlig vergessen. Auf die traditionelle, kulturelle, historische, gesundheitliche und ökologische Bedeutung von Kleingärten sind alle Planer, egal ob Stadtplaner, Hochbau- oder Landschaftsarchitekten während ihrer langjährigen Ausbildung sensibilisiert worden. „KGAs“ sind so einfache und kostengünstige Elemente der Stadtplanung, dass man sich fragen muss, weshalb bestehende und funktionierende Gartenstrukturen wie z.B. die Gruppe 3 der KGA „Marienhöhe“ getilgt werden sollen, anstatt dem ersten logischen Grundsatz einer Bestandsanalyse zu folgen und die bestehende Kleingartenfläche zu erhalten und mehr noch zu erweitern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofes und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend

für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Auch ist der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupteerschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits unter Abwägungsgesichtspunkten im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005.

Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die struktu-

rell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen. Dies betrifft auch die KGA "Marienhöhe"/ Gruppe 3. Die Hauptanlage der KGA "Marienhöhe" mit 90 Parzellen steht nicht zur Disposition und ist durch das Bundeskleingartengesetz im Zusammenhang mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenanlage gesichert.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Punkt 1c)

Das vorhandene brachliegende „Handtuchgrundstück“ zwischen Gruppe 2 und 3 der bestehenden Gartenanlage eignet sich zur Bebauung hinsichtlich von ökologischen Faktoren (siehe C) sowie ökonomischen Faktoren nicht. Die Fläche ist zu schmal als dass sie wirtschaftlich erschlossen und im Anschluss (zumindest zu marktüblichen Preisen) vermarktet werden kann. Warum man hier nicht konsequenterweise eine Verzahnung bestehender Strukturen anstrebt und die Kleingartenfläche erweitert, ist stadtplanerisch ein großer Fehler, da man sich im Kniefall vor privaten Investoren nicht nur die fachlich richtige Deutungshoheit abkaufen lässt, sondern auch der beruflichen Verantwortung nicht nachkommt und die immens wichtige Gleichgewichtsbildung sozialer Gruppen innerhalb von Stadtquartieren unterlässt, was am Ende eine Verdrängung zur Folge hat.

Punkt 1d)

Das Angebot an Bewohner der mehrstöckigen Wohnanlage ohne eigene Freiflächen entlang Binderslebener Landstraße für eine Nutzung von Gärten durch Erweiterungsflächen z.B. zwischen Gruppe 2 und 3 und Verwendung der vorhandenen Struktur des Vereins KGA „Marienhöhe“ wurde offensichtlich bisher nicht erwogen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Auch für die Brachfläche gilt, dass auch hier die Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005 erfolgte. Mit einer Bebauung musste als auch in diesem Bereich gerechnet werden. Hinzu kommt, dass der Grundstückseigentümer schon vor Jahren im Vertrauen auf die mögliche Wohnbaulandentwicklung einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt hat und großes Interesse an der Grundstücksentwicklung hat..

Die Erschließung und Bebauung dieser Brachfläche erfolgt im städtebaulichen Kontext mit dem Gesamtgebiet. Damit kann diese Fläche durchaus wirtschaftlich und strukturell sinnvoll erschlossen und bebaut werden. Dies hat der Grundstückseigentümer bereits im Rahmen des o.g. Antrags nachgewiesen. In Anbetracht der Lagegunst ist auch mit entsprechenden marktüblichen Grundstückspreisen zu rechnen.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritären Ziel der Stadtentwicklung und auch des Bebau-

ungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten. Mit dem Angebot unterschiedlicher Wohnformen und Grundstücksqualitäten, der Sicherung der vorhandenen, aus Kleingärten hervorgegangenen Wohnenklave (WA 6) sowie dem Schutzstatus der KGA "Marienhöhe"/ Hauptanlage findet der Verdrängungsprozess in einem verträglichen Maße statt. Lediglich auf knapp 9 % der Gesamtfläche des Wohngebietes "Marienhöhe" befinden sich Kleingärten, 90% des Plangebietes werden derzeit als Acker-, Brach- und bereits befestigte Flächen genutzt.

Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme der Kleingärten ist unter Punkt 1b dargestellt.

Punkt 2:

Komplex 2: Geschichte und historische Bezüge

Auf die historische Entwicklungsgeschichte des gesamten Stadtraumes wird im Bebauungsplan/Wettbewerb gar nicht eingegangen. Es heißt zwar lapidar, dass sich keine Denkmäler auf der Fläche befinden, aber das war es auch schon.

Punkt 2a)

a) Das vorhandene Ensemble des Erfurter Hauptfriedhofes bei dem sich die ältesten denkmalgeschützten Grabanlagen vor allen Dingen auf der Ostseite konzentrieren, findet im Erläuterungsbericht keine Erwähnung. Dabei ist es immens wichtig diese Bereiche zu benennen. Allein durch die vorgesehene lange Bauzeit von 10 Jahren kann es durch Lärm, Staubeintrag und Erschütterungen zu Problemen an der Bausubstanz und der pietätvollen Nutzung der Anlage im Allgemeinen kommen. Schutzeinrichtungen oder die Schaffung einer Vergrößerung der Abstandsfläche könnten hier u.a. helfen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Fläche des Hauptfriedhofes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes BRV606. Im Bebauungsplan BRV606 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Beeinträchtigungen der Friedhofsnutzung werden durch den Bebauungsplan BRV606 nicht hervorgerufen. Die Friedhofsfläche wird bereits derzeit von der Straße "Brühler Herrenberg" tangiert. Die heranrückende Wohnbebauung führt zu keinem normativen Nutzungskonflikt, hinsichtlich Lärmimmissionen. Gemäß DIN 18005 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Friedhöfe Tag und Nacht bei 55 dB(A). Im Vergleich dazu sind in allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Anlagenlärm einzuhalten. Aus diesem Grunde ist auszuschließen, dass sich durch das Wohngebiet ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit dem benachbarten Friedhof ergibt.

Punkt 2b)

Die Kleingartenanlage Marienhöhe im südlichen-westlichen Teil des Plangebietes existiert bereits seit 95 Jahren und ist bereits kurz nach der Entstehungszeit des denkmalgeschützten über 100 Jahre alten Friedhofes entstanden. Diese Tatsache findet keinerlei Erwähnung oder ist möglicherweise gar nicht bekannt. Auf der Landesebene des Freistaates Thüringen ist man sich dieser Tatsache offenbar mehr als bewusst, da immerhin die Gründungsfibel des Kleingartenvereins in der Landesbibliothek Gotha/Erfurt aufbewahrt wird. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, als dass bereits die Gruppe 4 der Kleingartenanlage ein Opfer der origi-

nären Wohnbebauung innerhalb der letzten 10 Jahre geworden ist und damit historisches Kulturgut innerhalb einer besonders schwierigen Zeitepoche nach dem 1. Weltkrieg für immer verloren ist. Hinweis: Die Flächen der „ega“ mit Entstehungszeit der 1960iger Jahre stehen unter Denkmalschutz.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die KGA "Marienhöhe" ist eine traditionsreiche Kleingartenanlage. Die Hauptanlage mit 90 Kleingärten steht nicht für eine Wohnungsbauentwicklung zur Disposition (siehe Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt). Zusammen mit der Vielzahl weiterer Kleingartenausweisungen im Stadtgebiet wird dem Kulturgut "Kleingartennutzung" damit Rechnung getragen. Die KGA "Marienhöhe" steht nicht unter Denkmalschutz, so dass ein normativer Hinderungsgrund für eine Wohnungsbauentwicklung auf der Fläche der KGA/ Gruppe 3 nicht besteht.

Punkt 2c)

Weitere historisch relevante Flächen befinden sich entlang der Ostseite des geplanten Baugebietes mit den Überresten der ehemaligen Bahndämme und des Westbahnhofes der historischen Kleinbahnstrecke Erfurt-Nottleben.

Auch dieser scheinbar unbekannte Punkt c), den man bei Bebauungsgebieten dieser Größenordnung kennen und untersuchen muss, um Anknüpfungspunkte der Freiraum- und Stadtgestaltung zu finden, um kleine Erinnerungsorte, ggf. Wanderrouen etc. mit dem neuen Stadtquartier zu verknüpfen, bleiben als brachliegende Ressourcen völlig ungenutzt. Andere Städte gehen hier mit ihrer Historie besonnener um.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Überreste der ehemaligen Kleinbahnstrecke Erfurt-Notleben sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes BRV606. Mit der Errichtung der "Solar- und Ökosiedlung Bonifaciusbrunnen wurden bereits große Teile des alten Bahndamms beseitigt. Im Bereich Westbahnhof sind die begrünten Böschungsbe-
reiche des alten Bahndamms noch erhalten und mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan BRV523 "Wohngebiet am Westbahnhof gesichert.

Erinnerungsorte und Überreste der alten Bahnanlage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BRV606 nicht vorhanden. Der Bebauungsplan BRV606 steht einer Berücksichtigung der o.g. Hinweise nicht entgegen.

Punkt 3:

Komplex 3: Ökologie, Klima, Boden und Umwelt

a) *Das Themenfeld hat eigentlich nur das Ingenieurbüro vgs aus Erfurt in recht umfänglicher Weise hinsichtlich des Themenschwerpunktes Boden/Wasser/Versickerungsfähigkeit betrachtet.*

b) *Der Themenkomplex Ökologie stammt aus einer Untersuchung, die im Jahre 2010/11 durchgeführt wurde und ist mit heutigem Datum kaum mehr relevant, da sich insbesondere auf der sog. „Brachfläche“ zwischen Gruppe 2 und 3 der KGA im Laufe der Zeit eine Trockenrasenvegetation in Begleitung*

typischer Pioniergehölzarten eingestellt hat, die eine weitaus höhere Artenvielfalt erwarten lassen als vor 5 Jahren dokumentiert werden konnte.

c) Ein aktuelles und umfängliches Klimagutachten wurde im Zuge der Entwurfsphase des Bebauungsplanes bisher nicht erstellt. Mit der kompletten Bebauung der Ackerfläche im Norden des Plangebietes fallen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete weg. Die geplante parallele Ausrichtung der viergeschossigen Gebäudekomplexe entlang der „Binderslebener Landstraße“ verhindern zudem, dass die Kaltluft in den weitaus wichtigeren Transportkorridor entlang des „Brühler Hohlweges“ abfließen kann.

Die genannten Punkte im Themenkomplex 3 führen dem Grunde nach zu dem Ergebnis, dass die sog. unbebaute Handtuchfläche zwischen Gruppe 2 und 3 der KAG „Marienhöhe“ nicht bebaut werden darf, um die restlichen Kaltluftentstehungsflächen aus den nördlichen Bereichen des Hauptfriedhofes und der Kleingartenanlage Marienhöhe mit der Kaltluftschneise des Brühler Hohlweges zu verbinden und aufrecht zu erhalten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

zu a und b)

Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter wurden im Umweltbericht insgesamt und zusammenfassend betrachtet. Der Umweltbericht stützt sich dabei auf die vorliegenden Fachgutachten: Grünordnungsplan 2015, Artenschutzgutachten 2012, Teilräumlichen Klimagutachten 2013, Bodengutachten 2014 und Schallimmissionsprognose 2013, die im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs erstellt wurden.

Damit wurden die Umweltauswirkungen zu o.g. Themenkomplexen umfassend geprüft.

Die Aktualisierung des Artenschutzgutachtens ist insofern nicht erforderlich, da dieses lediglich eine Abschätzung der Eingriffsfolgen und normativer Hinderungsgründe darstellt (Verbotstatbestand) und Empfehlungen für den Ausgleich gibt. Dies ist mit dem vorliegenden Gutachten erfüllt. Das Verbot der Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG gilt ungeachtet des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Eingriffs. Damit nimmt der Bebauungsplan die Entscheidung über den ggf. notwendigen Ausgleich nicht vorweg. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen artenschutzrechtliche Untersuchungen lediglich sicherstellen, dass eine Vollzugsunfähigkeit und damit ein fehlendes Planerfordernis ausgeschlossen werden kann.

zu c)

Für das Baugebiet "Marienhöhe" wurde im Jahr 2013 ein Teilräumliches Klimagutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene geprüft wurden. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch weitere Entwicklungsflächen im Betrachtungsrahmen, u.a. Bunter Mantel und Marienhöhe einbezogen. Dabei wurde ein Baukonzept mit einem Überbauungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte

wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö62
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	22.02.2016	

Punkt 1:

mit Bedauern und großer Entrüstung habe ich vernommen, dass der Stadtrat die Bebauung der Gärten in der Gruppe 3 der Kleingartenanlage Marienhöhe beschlossen hat. Hiermit möchte ich offiziell meinen Widerspruch gegen Ihre Entscheidung kundgeben.

Ich selbst bin seit nunmehr 25 Jahren Kleingärtner in dieser Gartenanlage und habe meine Freizeit mit der Familie, Kindern und nun auch Enkelkinder in meiner Gartenparzelle verbracht. Habe viel Arbeit, die für mich auch eine Erholung und Entspannung bedeutete, in diese Parzelle gesteckt und auch Freunde und ein soziales Umfeld gefunden. Nun soll dieses mit einmal verloren gehen, sollen a unsere Bemühungen nur noch Erinnerung sein?

Damit kann ich mich nicht abfinden und bitte Ihre Entscheidung nochmals zu überdenken.

Für 21 Freizeitgärtnerfamilien, die auch ein Recht auf Erholung haben, bedeutet es sich in ihrem Umfeld etwas Neues und anderes zu suchen, damit ein Paar gut betuchte Leute ihr Eigenheim errichten lassen können. So bereits geschehen mit der Gruppe 4 des Kleingartenvereines. Wann werden die Gruppe 1 und 2 und somit ihren Pächtern das gleiche Schicksal erreichen?

Ich frage mich, was ist das für ein gerechter Sozialstaat, wie man es immer verlautbaren lässt. Den Armen nimmt man's und den Reichen gibt man's. Sieht so unsere freiheitlich demokratische Ordnung aus?

Ich kann es verstehen, dass die Stadt Erfurt Geld benötigt, aber muss man da nicht Überlegen, wo man Geld einfach so ausgibt als sei genug davon da? Ich sage nur Stadion, Nordhäuser Str., Buga. Gerade für die Ausrichtung der Buga 2021 und aber auch für die Umwelt der Stadt Erfurt, stände der Landeshauptstadt von Thüringen etwas mehr Grün gut zu Gesicht.

Ein Hauptargument der Stadt, dass man mit der Bebauung der Fläche dieser Kleingärten dem Wohnungsmangel der Stadt entgegen geht halte ich für Unsinn. Mit Einfamilienhäusern löst man nicht die Wohnungsknappheit. Da gibt es andere Lösungen für einen Sozialen Wohnungsbau.

Als Bürger der Stadt Erfurt und mit betroffener kann ich nur auf diesem Wege und zur nächsten Wahl mein Protest zum Ausdruck bringen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen"

(17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö63
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2012, 04.09.2012, 07.09.2012, ohne Datum (eingegangen am 26.02.2016)	

Schreiben vom 19.07.2012

Punkt 1:

Ich halte die Bebauung der Marienhöhe für falsch. Es stehen nur vage Prognosen für den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum für genau dieses Bauvorhaben zur Verfügung. Ebenso ist die Nachfrage statistisch nicht belegt. Anlass der Planung ist also eine bloße Annahme ohne Daten, die durch folgende Tatsachen widerlegt werden kann.

Anlass und Zweck der Planung sind fragwürdig, da Bauland in der näheren Umgebung mit ähnlicher Verkehrsanbindung zur Verfügung steht oder demnächst zur Verfügung stehen wird. Erstens wird östlich von BRV 606 das Gebiet „Beim Bunten Mantel“ für den Wohnungsbau erschlossen. Zweitens stehen „An der Weinsteige“ westlich von BRV 606 seit Jahren Wohnungsbaugrundstücke zum Verkauf.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage mit Blick auf Dom und EGA, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung Linie 4) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 27.05.2006 der Stadt Erfurt wird bis zum Jahr 2020 von einem Wohnungsneubaubedarf in Erfurt in Höhe von ca. 8.000 Wohnungen ausgegangen. Besonders im städtischen Siedlungsstrukturtyp hat sich die Nachfrage nach attraktivem Bauland in den letzten Jahren erhöht. Im städtischen Siedlungsstrukturtyp von Erfurt konnte im Jahr 2011 ein neues Hoch beim Bevölkerungszuwachs von insgesamt 105.853 Einwohnern ermittelt werden. Auch nach dem Bericht zur Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2011 lässt sich ein Trend zum innerstädtischen Wohnen mit kurzen Wegen und guten Nahverkehrsverbindungen erkennen. Die höchsten Zuwächse sind dabei jedoch nicht in der Alt- bzw. Innenstadt zu verzeichnen, sondern in Lagen kurz außerhalb des Stadtrings, wozu auch die Marienhöhe zählt.

Daraus lässt sich eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, in innenstadtnahen Randlagen ableiten, die auch statistisch untersetzt ist.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichsgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der

KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.

Punkt 2:

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt die Untersuchung zu zwei nicht minder erstaunlichen Schlussfolgerungen:

1. *Die Fußgängerquerung im Bereich des Gleiswechsels soll wegfallen, ohne dass Rücksicht auf die frühere Begründung zu deren Errichtung Bezug genommen wird.*
2. *Mindestens eine Anbindungsvariante der Marienhöhe hat keinen Einfluss auf die Knotenpunkte Nottlebener Weg, Gamstädter Weg, Beim Bunten Mantel (2 Anbindungen) und Binderslebener Knie.
Das Weglassen des Knotenpunktes Nibelungenweg - dort wohne ich - bedeutet zwangsläufig, dass mit einem erheblichen Einfluss auf diese bisherige Einmündung in die Binderslebener Landstraße zu rechnen ist. Warum sonst sollte der Einfluss auf diesen Knotenpunkt unterschlagen worden sein?*
3. *Insgesamt erweckt die verkehrstechnische Untersuchung den Eindruck, dass die Angaben an die erwünschte Aussage der Untersuchung gebunden sind. Letztendlich beruhen alle Aussagen auf einer Verkehrssimulation, deren Ausgangsangaben nicht näher beschrieben sind. Insofern ist diese Untersuchung zur Beurteilung des Bauvorhabens untauglich.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

zu 1.

In der VTU v. 30.3.11 gibt es einen Hinweis auf eine Variante 1a, deren Auswirkungen untersucht und bewertet wurden. In dieser Variante wurde der Entfall der FG-Querung für eine verkehrstechnische Bewertung zugrunde gelegt, um die Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr zu gewährleisten. Letztendlich wurde diese Variante nicht weiterverfolgt. In der VTU heißt es dazu: „Der angedachte Entfall der vorhandenen westlichen Fußgängerquerung in Variante 1a erhöht zwar die Kapazität der Verkehrsanlage. Sie stellt aber dennoch nach Variante 1 die mit Abstand signaltechnisch aufwendigste und kapazitiv anfälligste verkehrstechnische Lösung dieser Untersuchung dar und ist insbesondere im Hinblick auf ihre zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Stadtbahnbevorrechtigung abzulehnen.“ Insofern erübrigte sich auch eine Auseinandersetzung zum Ersatz der Fußgängerquerung im Bereich der Gleisquerung. Für die weiter zu verfolgende Vorzugsvariante 3 wurde festgestellt: „... eine Querung der Binderslebener Landstraße (Haupttrichtung) durch Fußgänger ist nicht erforderlich und kann deshalb entfallen.“ Diese Aussage bezieht sich auf die Lage der neuen Anbindung gem. Var. 3. Die vorhandene Fußgängerquerung im Bereich der Gleisquerung bleibt in dieser Variante erhalten.

zu 2.

Der Knoten Nibelungenweg wurde im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 02.04.2012 betrachtet (siehe VTU, Seite 18, Tabelle 9). Dort heißt es: " Für den Knoten Binderslebener Landstraße/ Nibelungenweg wird während der Nachmittagsspitze in nahezu allen Knotenzufahrten eine gute bis befriedigende Verkehrsqualität (QSV B bis C). Gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ist damit der Verkehrszustand als stabil einzustufen (QSV C). Die Ergebnisse der VTU zeigen, dass der Einfluss des Entwicklungsgebietes "Marienhöhe mit der neuen Einmün-

dung an der Binderlebener Landstraße auf den Verkehrsfluss der Binderslebener Landstraße in beiden Richtungen gering ist und auch die Verkehrsqualität an allen betrachteten Knoten, darunter auch Nibelungenweg, stabil bleibt.

zu 3.

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde nach einem anerkannten Verfahren durchgeführt.

Bei der Durchführung der 5 Knotenpunkterhebungen an 2 mittleren Werktagen als Grundlage der Verfeinerung des Verkehrsmodells wurde darauf geachtet, dass die Ergebnisse repräsentativ sind. So wurden die Erhebungstage danach ausgewählt, dass beispielsweise keine Ferienzeit und auch keine Baustellen im Umfeld zu verzeichnen waren. Die Knotenerhebungen dienten somit dazu, die Aussageschärfe des Modells auch im Detail zu verbessern. Die Ergebnisse sind ausführlich in den Anlagen der VTU dargestellt worden.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen und zur Beurteilung der Qualität von Verkehrsabläufen kommen i.d.R. analytische Berechnungsverfahren zur Anwendung. Diese erreichen jedoch bei komplexen Systemen schnell die Grenzen ihrer zuverlässigen Aussagefähigkeit.

Vor diesem Hintergrund kommt das Verfahren der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation für die Analyse und die Bewertung der verkehrlichen Wirkungen planerischer, baulicher oder steuerungstechnischer Maßnahmen verstärkt zum Einsatz. Es ermöglicht, die realitätsnahe Abbildung komplexer Verkehrsszenarien an Knotenpunkten und in Straßennetzen, insbesondere hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen.

Im Rahmen gesamtheitlicher Planungs- und Abstimmungsprozesse können so für alle Verkehrsteilnehmer verträgliche und nachhaltige Lösungen entwickelt und nachgewiesen werden. Gegenüber analytischen Verfahren ergeben sich Vorteile durch die Berücksichtigung komplexer steuerungstechnischer Abläufe, flexibler Steuerungseingriffe im Rahmen der ÖPNV-Bevorrechtigung, sowie der Abhängigkeiten zwischen einzelnen Verkehrsanlagen, z.B. im Zuge koordinierter Streckenzüge. Zudem können vergleichende Betrachtungen unterschiedlicher Knotenpunktformen (vorfahrtgeregelter Knotenpunkt, Kreisverkehr, signalisierter Knotenpunkt, niveaufreier Ausbau) vorgenommen werden.

Die Verkehrsflusssimulation wird rechnergestützt durchgeführt. Das Verfahren ist anerkannt. Es wurde von einem renommierten Ingenieurbüro entwickelt und ist weltweit die am weitesten verbreitete multi-modale mikroskopische Verkehrssimulationssoftware.

Punkt 3:

Die sich widersprechenden Interessen (Klimaneutralität versus Kaltluftstrom und Feinstaub) scheinen nicht ausgleichbar.

Das teilträumliche Klimagutachten liefert ebenso wenige Hinweise auf das mögliche Erreichen der Zielstellung einer klimaneutralen Siedlung. Vielmehr scheint es, als sollte mit diesem Pilotprojekt der Nachweis erbracht werden, dass eine klimagerechte Siedlung nach dem Stand der Technik nicht zu realisieren sei. Dafür sollte dann aber keine Vegetationsfläche verwendet werden.

Die auf Seite 36 der Anlage geforderte hohe Grünausstattung ist kontraproduktiv zur für die Erreichung der Klimaziele an anderer Stelle geforderten dichten Bebauung des Gebietes. Der Wunsch der Klimaexperten nach einem durchströmungsgünstigen Gebiet ist es nicht weniger. Und die auf Seite 37 angesprochene perforierte Bebauung steht einer dichten Bebauung diametral entgegen.

Es liegt also die Schlussfolgerung nahe, dass hier Bauland nicht zielführend unter Vorspiegelung falscher Tatsachen erschlossen werden soll.

Berücksichtigt man zudem, dass die Windgeschwindigkeit in der künftigen Siedlung deutlich und das Kaltluftstromvolumen bis einschließlich IGA-Blick/Westbahnhof/Bunter Mantel stark abnimmt, so ist für die Siedlung und die östlich angrenzenden Stadtteile mit einer erhöhten Feinstaubbelastung zu rechnen, die nicht durch die Einrichtung einer Umweltzone zu beheben wäre. Außerdem scheint eine

Umweltzone unter Einschluss der Binderslebener Landstraße wirtschaftlich nur sehr schwer vorstellbar. Der Einfluss des Bauvorhabens Beim Buntten Mantel auf die weiter östlich gelegenen Stadtteile ist noch nicht berücksichtigt, weil dieser Einfluss nicht Gegenstand dieses Gutachtens war (siehe Winston Churchill). Und es ist politisch inkonsequent, einerseits die Bürger Erfurts durch Errichtung einer Umweltzone vor Feinstaub schützen zu wollen, andererseits eine Wohnsiedlung mit erheblicher Feinstaubbelastung zu errichten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Sowohl im Energiekonzept vom 17.10.2014 als auch im Teilräumlichen Klimagutachten vom Mai 2013 wurden die energetischen Optimierungsvorschläge, die möglichen Energieversorgungskonzepte sowie die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene untersucht und offen gelegt.

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 68% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur CO₂-Reduktion ist die klimagerechte Pilotsiedlung weder ein normales austauschbares Baugebiet noch steht sie anderen ambitionierten Projekten diesbezüglich nach.

Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima und die Lufthygiene geprüft. Dabei wurden die vorhandene Bebauung als auch die Entwicklungsflächen, u.a. Bunter Mantel und Marienhöhe einbezogen. Dabei wurde ein Baukonzept mit einem Überbauungsgrad GRZ 0,4 sowie die lärmtechnisch erforderliche Riegelbebauung zugrunde gelegt. Hinsichtlich des durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehrsaufkommens wurde auf den Quell- und Zielverkehr von 1200 Fahrzeugen pro Tag abgestellt (siehe Klimagutachten S. 6). Dieses Verkehrsaufkommen entspricht den Angaben der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 2.4.2012, die von 400 WE ausgeht (siehe VTU Seite 13)

Gemäß Klimagutachten führt die festgesetzte Bebauung und Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 zu keiner nennenswerten Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung. Auch der auf die Innenstadt gerichtete Kaltluftvolumenstrom bleibt erhalten und befindet sich auf einem klimaökologisch wirksamen Niveau. Hinsichtlich der Lufttemperatur sind die baulichen

Veränderungen im Gebiet "Marienhöhe" ebenfalls nicht groß genug, um einen nennenswerten Temperaturanstieg auszulösen. Auch die bioklimatische Situation während austauscharmer Sommernächte wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes BRV606 voraussichtlich weder in der näheren Umgebung noch im Bereich der Erfurter Innenstadt nennenswert verschlechtern.

Die durch das Baugebiet Marienhöhe ausgelösten Quell- und Zielverkehre haben aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet. Der Ausschluss von festen Brennstoffen begünstigt diese Situation, so dass eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch das Baugebiet "Marienhöhe" nicht hervorgerufen wird.

Im Rahmen der Abwägung weiterer privater und öffentlicher Belange, die auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme, ein wirtschaftliches Erschließungssystem und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzielen wird die Berücksichtigung der grünordnerischen Belange als ausreichend erachtet. Dies wird durch den Grünordnungsplan sowie die Umweltgutachten zum Klima und zum Artenschutz bestätigt.

Punkt 4:

Der Verlust des geliebten Kleingartens kann ebenso zu einer Lebenskrise führen wie andere Einschnitte im Leben (Verlust des Lebenspartners, Verlust des Arbeitsplatzes usw.). Auch der Wegfall der geliebten Gartenarbeit als Ausgleich zum anstrengenden Arbeitsalltag kann ähnliche (z. B. psychosomatische) Folgen für die Betroffenen nach sich ziehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" einschließlich der Fläche der KGA/ Gruppe 3 als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung einer Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet, u.a. auch der Hauptanlage der KGA "Marienhöhe", dafür Sorge getragen, dass ausreichende Kleingartenflächen gesichert werden. Nur auf einigen wenigen kleineren innerstädtischen Standorten, die strukturell geeignet und sinnvoll waren, wird eine Umwandlung zu Bauflächen vorgesehen.

Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen. Daran anknüpfend verdichtet sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe" diese Abwägungsentscheidung.

Die Kleingartennutzung hat insgesamt in der Stadt Erfurt ein großes Gewicht. Die zukünftige Umwandlung der Gruppe 3 würde zwar zu einem Verlust der 21 Kleingärten am Standort Marienhöhe führen, mit der gleichzeitigen Ausweisung großer Flächen als Dauerkleingärten stehen im Stadtgebiet jedoch ausreichend Gartenflächen mit unterschiedlichem Nachfragepotential und Standortprofil zur Verfügung. Dem Bedarf an Kleingärten wird damit im Rahmen der Stadtentwicklung in Abwägung anderer Belange, wie u.a. die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen.

Punkt 5

Die im Klimagutachten angenommene hohe Feinstaubbelastung könnte die Ursache für eine überdurchschnittlich hohe Erkrankungsrate bei Atemwegkrankungen und Allergien in diesem Wohngebiet und den angrenzenden Quartieren werden. Zur Verifizierung dieser Annahme ist kein Gutachten erforderlich. Es genügt der gesunde Menschenverstand und ein Blick auf aktuelle Veröffentlichungen einer Vielzahl von deutschen Krankenkassen. Es liegt nicht im Interesse der Bevölkerung Erfurts (und der ganzen Bundesrepublik), wenn sich durch politische Entscheidungen die Kosten für die Krankenversicherung der Bürger erhöhen oder auch nur erhöhen könnten. Solche übergeordneten Interessen dürfen bei kommunalpolitischen Entscheidungen nicht unberücksichtigt bleiben. Steuermehreinnahmen einer Kommune zu Lasten überregionaler Körperschaften des öffentlichen Rechts sind aus meiner Sicht nicht hinnehmbar, selbst wenn der Zusammenhang von Ursache und Wirkung nicht auf den ersten Blick sichtbar wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Klimagutachten wurde nachgewiesen, dass das Baugebiet "Marienhöhe" aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nur einen geringen Einfluss auf die Feinstaub- und Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet hat (siehe Punkt 3). Insofern trägt der Bebauungsplan BRV606 zu keiner substantiellen Verschlechterung der gegenwärtigen Situation bei.

Punkt 6:

Es fehlt die Aussage, wie die Bürgerliche Mitte und die Modernen Performer zum Einzug in die vorgesehene Riegelbebauung bewegt werden können.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, die durch geeignete Baustrukturen und Festsetzungen die Grundlage für eine spätere Nutzung bilden. Im Baugebiet "Marienhöhe" wurden Baustrukturen festgesetzt, die geeignet sind die Nachfrage in verschiedenen Marktsegmenten, auch der o.g. Zielgruppen zu decken. Die Vermarktung an Bauinteressenten und Wohnungssuchende erfolgt im Vollzug der Satzung. Festsetzungen zum Käufer- und Nutzerklientel sind planungsrechtlich nicht möglich. Der Hinweis kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 7:

Im Übrigen berücksichtigt die vorgesehene Bebauung ausdrücklich nicht eine frühere Garantie der Stadtverwaltung für einen uneingeschränkten Blick auf die Stadt und den Dom vom Brühler Herrenberg (Höhe Friedhof). Ich halte eine derartige Bebauung für einen tiefen Eingriff in meine Wohn- und Lebensqualität.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausweisung des Standortes "Marienhöhe" als Wohnbaufläche erfolgte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, 2005. Damit wurde bereits auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzeption

eine planerische Abwägungsentscheidung getroffen. Daran anknüpfend verdichtet sich durch Stadtratsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf BRV606 diese Abwägungsentscheidung. Die Gründe sind unter Punkt 1 dargelegt.

Mit der Bebauung des Gebietes "Marienhöhe" musste also gerechnet werden. Die Garantie für einen uneingeschränkten Blick auf die Stadt ist damit nicht gegeben. Ein Recht auf freie Sicht für den Einzelnen gibt es nicht. Auch werden gesunde Wohnverhältnisse durch Einschränkung eines freien Blickes nicht beeinträchtigt.

Im Baugebiet "Marienhöhe" wird eine öffentliche Freifläche, die sogenannte "Grüne Fuge" festgesetzt, die für die Allgemeinheit Blickbeziehungen zum Dom ermöglicht.

Punkt 8:

Für die Entwässerung der Pilotsiedlung fehlt jedes Gutachten. Der Eselsgraben kann die prognostizierten Niederschlagsmengen bei Starkregen, Dauerregen oder gefrorenem Boden niemals aufnehmen. Das Gebiet würde sich zwangsweise bergab entwässern mit erheblichen Folgen für alle tiefer liegenden Wohngebäude.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Auf der Grundlage eines Bodengutachtens wurde für das Baugebiet "Marienhöhe" ein Entwässerungskonzept erstellt, welches den vorgegebenen Einleitmengen in den Eselsgraben Rechnung trägt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan BRV606 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der o.g. Hinweise entgegenstehen.

Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes Marienhöhe sind darüber hinaus Vorkehrungen für eine geordnete Regenwasserableitung bei Starkregenereignissen durch Ausbau eines funktionsfähigen Notwassergrabens als Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlagen zu treffen. Als Grundlage dafür wurde im Bebauungsplan BRV606 eine Fläche für die Einordnung eines solchen Notwassergrabens festgesetzt. Die Lage dieses Notwassergrabens befindet sich an der bereits heute genutzten tiefsten Stelle im Gebiet und ist entwässerungstechnisch sinnfälliger.

Damit wird mit dem Bebauungsplan den Belangen einer ordnungsgemäßen Regenentwässerung Rechnung getragen.

Schreiben vom 04.09.2012

Als Bürger der Stadt Erfurt habe ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme zu BRV 606 abgegeben. Mit Schreiben vom 25. Juli 2012 hat mich der Amtsleiter des Erfurter Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung über die weitere Behandlung meiner Stellungnahme informiert.

Mein diesbezügliches Schreiben vom 06.08.2012 haben Sie bisher nicht beantwortet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Schreiben des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 25.07.2012 diene als Eingangsbestätigung und Zwischenmitteilung zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Eine weitere Beteiligung fand mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 statt.

Das Schreiben vom 06.08.2012 ging außerhalb der Beteiligungsverfahren ein und wurde mit Schreiben des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 18.09.2012 beantwortet. Andere als die in den abwägungsrelevanten Stellungnahmen enthaltenen Hinweise wurden im Schreiben vom 06.08.2012 nicht vorgetragen, so dass dieses nicht explizit in die Abwägung eingestellt wird.

Schreiben vom 07.09.2012

Punkt 1:

Schon jetzt wird bei Feiern auf Friedhofsnahen Grundstücken die Friedhofsruhe zum Teil erheblich gestört.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Hinsichtlich der "Totenruhe" werden durch das neue Baugebiet keine Konflikte ausgelöst. Gemäß DIN 18005 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für Friedhöfe Tag und Nacht bei 55 dB(A). Im Vergleich dazu sind in allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Anlagenlärm einzuhalten. Aus diesem Grunde ist auszuschließen, dass sich durch das Wohngebiet ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit dem benachbarten Friedhof ergibt.

Punkt 2:

Eine Entwässerung großer Niederschlagsmengen in Richtung Süden scheint nahezu unmöglich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

siehe Stellungnahme vom 19.07.2012 Punkt 8.

Punkt 3:

Einer der schönsten Ausblicke auf unsere Stadt - ich habe als Anwohner regelmäßig Touristen am Brühler Herrenberg beim Fotografieren gesehen soll „zubetoniert“ werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

siehe Stellungnahme vom 19.07.2012 Punkt 7.

Punkt 4:

Die geplante Riegelbebauung wird dem Anspruch nach hochwertigem Wohnraum kaum gerecht werden können. Als „bewohnbare Lärmschutzwand“ dürfte dieser Wohnraum kaum an die vermögenden Zielgruppen zu vermieten sein. Beim „Lüften“ wären neben dem Straßenlärm auch die Abgase und der Feinstaub im Mietpreis enthalten.

Abwägung:
der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Baugebiet "Marienhöhe" soll ein Wohnraumangebot für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten, von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen und Einfamilienhäusern, geschaffen werden. Der Geschosswohnungsbau an der Binderslebener Landstraße wird dabei ein Angebot für Miet- und Eigentumswohnungen schaffen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wurden im Bebauungsplan entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzung Nr. 16.3) getroffen. Zur architektonischen Qualitätssicherung wird es städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauherren oder Bauträgern geben, so dass auch im Bereich der "Riegelbebauung" qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann.

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

Punkt 5:

Die Reflexion des Lärms von der „bewohnbaren Lärmschutzwand“ träfe die angrenzenden Wohngebiete und würde dort zu einer Verschlechterung der Lebensqualität der Bürger (Wähler) führen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Riegelbebauung ist als Lärmschutzbebauung für dies dahinterliegende Wohnbebauung zwingend erforderlich, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Deshalb kann diese nicht entfallen.

Die Erhöhung der Lärmbelastung an der Bestandsbebauung in der Binderslebener Landstraße wurde bereits unter Berücksichtigung des neuen Baugebietes "Marienhöhe" im Lärmschutzgutachten vom Büro Steger & Partner, 2007 im Rahmen des B-Plans BIN553 "Querspange" untersucht und entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt bzw. im Vollzug des Bebauungsplanes BIN553 realisiert. Unter Beachtung der Lärmvorbelastung durch die Binderslebener Landstraße waren dabei gemäß 16. BImSchV die Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte relevant, die durch die neuen Baugebiete "Marienhöhe" und "Bunter Mantel" und die Querspange hervorgerufen wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 "Marienhöhe" ist keine wesentliche Änderung einer bestehenden Verkehrsanlage im Sinne der 16. BImSchV, d.h. eine Erhöhung um 3 dB(A) verbunden. Um eine Erhöhung von 3 dB(A) an der Bestandsbebauung zu erreichen, müsste sich die Verkehrsmenge der BiLa im Vergleich zum Nullfall verdoppeln. Dafür müsste also allein das Verkehrsaufkommen der Marienhöhe eine Zusatzbelastung von rund 16.000 Kfz/24h verursachen. Dies ist nicht der Fall.

Auch die Reflexionen der geplanten Riegelbebauung der Marienhöhe bewirken aufgrund des großen Abstandes zur gegenüberliegenden Bestandsbebauung im ungünstigsten Fall lediglich eine Pegelerhöhung von 0,3 bis 0,6 dB(A). Dadurch werden an keiner weiteren Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplans die Sanierungswerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts überschritten.

Damit sind mit der Riegelbebauung keine unverhältnismäßigen oder rechtswidrigen Auswirkung auf die nördliche Bestandsbebauung durch Verkehrslärmreflexionen verbunden (siehe oben).

Punkt 6:

Klimagerecht ist ein schöner Begriff, der ein Alleinstellungsmerkmal ausdrücken soll. Leider ist dieses Ziel nach dem Stand der Technik nur mit hohen Kosten erreichbar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Schwerpunkt des Pilotprojektes "Marienhöhe" bezieht sich auf die Profilierung des Standortes im energetischen Bereich durch entsprechende Anforderungen an die Minimierung des Wärmebedarfs sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Energiegewinne, um damit eine CO₂-Neutralität der Siedlung im Rahmen der globalen Klimabilanz nahezu zu erzielen. Dabei ist nicht nur die Bilanz auf dem konkreten Baugrundstück zu betrachten, sondern die Gesamtbilanz im Stadtgefüge. Innerstädtische, gut integrierte und gut erschlossene Standorte mit kurzen Wegen, guter ÖPNV-Anbindung, vorhandener Infrastruktur sind ökologischer als jeder Flächenverbrauch im Außenbereich.

Damit hat der Standort Marienhöhe schon allein aufgrund seiner Lagegunst klimaökologische Vorteile hinsichtlich der CO₂-Gesamtbilanz. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiekonzeptes eine energetische Optimierung der Bebauungsstruktur durchgeführt, die einer optimalen Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zum Wärmestandard der Gebäude (KfW55- oder Passivhausstandard), zum Wärmeversorgungskonzept sowie zur flächendeckenden Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen kann eine CO₂-Reduktion bis zu 68% gegenüber der Standardlösung nach den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben erreicht werden. Dabei wurden auch der Kostenaspekt und die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Im Ergebnis liegt das Baugebiet "Marienhöhe" im Vergleich mit anderen ambitionierten Projekten in Deutschland, die sich niedrige CO₂-Emissionen zum Ziel gestellt haben, sehr gut.

Es wurde im Energiekonzept weiterhin geprüft und nachgewiesen, dass sowohl die festgesetzten Wärmestandards der Gebäude als auch die Wärmeversorgungskonzepte (Nahwärmenetz mit Biomethan-BHKW und Erdwärmesonden-WP) wirtschaftlich darstellbar sind.

Punkt 8:

Ganz nebenbei werden entlang dieser Ausfallstraße zur A 71 weitere Wohngebiete erschlossen (Beim Bunten Mantel, An der Weinsteige)-alles Gebiete mit Alleinstellungsmerkmalen.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und kann deshalb keine Berücksichtigung im Bebauungsplan BRV606 finden.

Schreiben vom 26.02.2016

Punkt 1:

Bereits 2012 habe ich zu BRV606 Stellung genommen. Mich befremdet, mit welcher Gleichgültigkeit die Akte in ihrer ursprünglichen Form fortgeführt wurde. Alle Bedenken - nicht nur meine - finde ich beiseitegeschoben, so die ungeklärte Frage der Entwässerung, die fehlende Berücksichtigung des Gebietes für die Frischluftzufuhr in die Stadt die Fehleinschätzung zum zunehmenden Individualverkehr auf der Binderslebener Landstraße

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

(siehe Stellungnahme vom 19.07.2012 Punkte 2, 3, 5 und 8).

Punkt 2:

Neue Bedenken haben Ihnen diverse Gutachter ins Stammbuch des Bauvorhabens geschrieben, so

- *vernachlässigter Artenschutz*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Der Artenschutz wurde nicht vernachlässigt, sondern als öffentlicher Belang sowohl im Umweltbericht als auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewürdigt^(siehe Festsetzungen Nr. 11.4, Nr. 11.5. und Nr. 11.6). Grundlage für die getroffenen Festsetzungen ist das Artenschutzgutachten vom Januar 2012.

Punkt 3:

- *fehlende unterirdische Tanks zur Regenwasserspeicherung (Ich konnte auch keine erkennen!)*

Abwägung:

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und kann deshalb keine Berücksichtigung im Bebauungsplan BRV606 finden.

Begründung:

Die technischen Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung (z.B. Staukanäle) werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4:

- *ein Kraftwerk mitten in einer klimagerechten Siedlung (Diese Variante konterkariert den wohlklingenden Namen des Projektes.) Die rein rechnerische Verheizung von Biomethan (Keiner kann sagen, wo das eingespeiste Biogas tatsächlich umweltschonend verbrannt wird!)*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Geplant ist ein Nahwärmenetz mit einem Biomethan-Blockheizkraftwerk zur Wärmeversorgung der Teilbereiche Nord und Mitte. Das dafür notwendige Biogas wird in Biogasanlagen erzeugt und in das Erdgasnetz der Stadtwerke Erfurt eingespeist. Da die Entnahme und Verbrennung des Biomethans an anderer Stelle als die Einspeisung erfolgt, handelt es sich nur noch bilanziell um Biomethan. Die bilanzielle Betrachtung von Biomethan ist ähnlich wie die beim Ökostrom. Biomethan wird als aufbereitetes Biogas von den Stadtwerken Erfurt in der Menge zugekauft, die im Gebiet benötigt wird. Vor-Ort verbrannt wird ein Gemisch aus Erdgas und Biomethan (alles CH₄). Die bilanzielle Herangehensweise für die "Marienhöhe" ist nach der Aufgabenstellung nicht ausgeschlossen und nicht unüblich, da sich die Zielstellung auf eine CO₂-Reduktion im Rahmen der globalen Klimabilanz bezieht.

Im Energiekonzept wurde herausgestellt, dass sich die Variante Biomethan-BHKW unter Klimagesichtspunkten als Vorzugsvariante darstellt. Aufgrund der lufthygienischen Situation in der Landeshauptstadt Erfurt wurde darüber hinaus der Aspekt der NO_x-Emissionen des BHKW vor dem Hintergrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV einer Bewertung unterzogen. Nach qualitativer Einschätzung der TLUG mit dem Einsatz modernster Reduktionsverfahren keine signifikanten Auswirkungen auf den Messpunkt Heinrichstraße zu erwarten.

Punkt 5:

- *Die konkurrierende Dachnutzung - entweder Versickerung von Niederschlag auf begrünten Dächern oder die Nutzung von Solarthermie und/oder Photovoltaik. Jedes Dach steht nur für eine Nutzung zur Verfügung.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Je nach technischer Ausbildung der Solaranlagen ist eine Nutzungskombination von Solaranlagen und Gründach möglich. Im Bebauungsplan BRV606 sind beide Nutzungen festgesetzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren erbringen.

Punkt 6:

- *mangelnde rechtliche Möglichkeiten, den künftigen Besitzern Vorschriften hinsichtlich Solaranlagen machen zu können*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Energiekonzept vom 17.10.2014 wurden die Möglichkeiten der Umsetzung energetische Ziele, so auch der Nutzung solarer Strahlungsenergie, aufgezeigt. Neben bindenden Vorgaben im Bebauungsplan (siehe Festsetzungen Nr. 15.1 bis 15.5) gibt es die Möglichkeit Vereinbarungen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verträgen oder privatrechtlichen Verträgen zu treffen. So werden mit den späteren Bauherren oder Bauträgern städtebauliche Verträge abgeschlossen, die Verpflichtungen zur Herstel-

lung und Nutzung erneuerbarer Energien/ solare Strahlungsenergie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten. Weiterhin wird es Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang an das Nahwärmenetz mit Biomethan-BHKW geben.

Punkt 7:

- *weitere vier Tage mit erhöhter Belastung der Luft in Erfurt durch das Bauvorhaben (trotz Umweltzone und bereits überschrittener zulässiger Anzahl solcher Tage in den Jahren seit 2012)*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die erhöhte Belastung der Luft durch das Bauvorhaben "Marienhöhe" wurde durch das Klimagutachten nicht nachgewiesen. (Siehe Stellungnahme vom 19.07.2012, Punkte 3 und 5)

Punkt 8:

Sie beabsichtigen - auch von anderer Seite bemängelt - den Ausblick auf Steiger, ega und Dom/Severi zu verstellen. Ich hatte bereits 2012 darauf aufmerksam gemacht, dass der Anblick vom Friedhof aus (ohne Berücksichtigung von „Blickachsen“ - schönes Wort) zu den Sehenswürdigkeiten (im wahrsten Sinne dieses Wortes) Erfurt zu zählen sei.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung:

(siehe Stellungnahme vom 19.07.2012 Punkt 7).

Punkt 9:

Die einfache – für Abgeordnete natürlich komplexe und komplizierte - Lösung: Beenden Sie das Verfahren BRV606!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

(siehe Stellungnahme vom 19.07.2012, Punkt 1).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö64
im Verfahren	BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"	
mit Schreiben vom	07.09./ 10.09.2012	
von		

Punkt 1:

Bitte stoppen Sie die Aktivitäten hinsichtlich BRV606 bevor es zu spät ist.

Bitte nehmen Sie die Einwände – auch die außerhalb des Beteiligungsverfahrens- ernst

Abwägung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Aufgrund immer knapper werdender Brachflächen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ist in Zukunft immer häufiger mit Interessenkonflikten zu rechnen, die einer planerischen Wichtung und Entscheidung bedürfen.

Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen, insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser, ist ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. In Anbetracht der Standortvorteile (innerstädtisch gelegen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, Südhanglage, Nähe zum Grünraum des Eselsgrabens, des Hauptfriedhofs und der EGA) ist der Standort "Marienhöhe" hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Insgesamt wird im westlichen Bereich der Stadt Erfurt die Entwicklung in Richtung Flughafen/ Bindersleben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung erlangen, da dort mit der technischen Erschließung und verkehrlichen Anbindung (Flughafen Erfurt/Weimar, Autobahnanschluss an die A71, Entfernung zum Stadtring 5 km, ÖPNV Anbindung) günstige Voraussetzungen für Wohnungsbauerweiterungen gegeben sind.

Der Aktivierung von innerstädtischen oder innenstadtnahen, gut erschlossenen Fläche zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ist extensiven Flächenerweiterungen am Siedlungsrand grundsätzlich der Vorzug zu geben. Nach den Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 „Siedlungsentwicklung“ und Pkt. 2.5 „Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur“ des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Fläche "Marienhöhe" ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt seit 2005 als Wohnbaufläche ausgewiesen und unter Abwägungsgesichtspunkten als geeignete Baulandentwicklungsfläche planerisch gesichert. Insofern erfolgt im Bebauungsplanverfahren "Marienhöhe" keine Prüfung von Standortalternativen, da diese bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Mit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich musste also gerechnet werden.

Gemäß der 2013 erstellten Wohnungsbedarfsprognose sowie der Nachfrage- und Marktanalyse zum Wohngebiet "Marienhöhe" aus dem Jahr 2011 ist dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen und in verschiedenen Marktsegmenten von Miet- und Eigentumswohnungen bis hin zu individuellen Wohnformen ein prioritäres Ziel des Bebauungsplanes BRV606. Im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt und damit im Interesse der Allgemeinheit gehören dazu auch Baugrundstücke im gehobenen Marktsegment mit entsprechenden Bodenwerten.

Der Bebauungsplan BRV606 und die damit verbundenen Siedlungsentwicklung stehen damit sowohl in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung als auch mit der gemeindlichen Entwicklungskonzeption, dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen gemeindlichen Entwicklungskonzeption (FNP) wurde diese Zielstellung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Marienhöhe" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert. Unter Würdigung der Interessen der Kleingärtner ist mit der Fristsetzung von 10 Jahren (Kündigungsschutz bis zum 1.1.2016) ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Möglichkeit einer mittelfristigen Wohnbaulandentwicklung und dem Schutzniveau der Kleingärtner gegeben, so dass Härtefälle vermieden werden können und Zeit zur Suche nach Alternativen und Ausgleichgärten besteht.

Auf der Fläche der Gruppe 3 könnten 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen, die zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken zur Verfügung stehen würden. Auch wenn diese Fläche nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Bedarf darstellt, trägt der Standort gleichermaßen wie ähnlich große Baugebiete, z.B. "Bahnhof West" (15 Baugrundstücke), "Ökosiedlung am Bonifaciusbrunnen" (17 Baugrundstücke) oder "Kiefernweg" (14 Baugrundstücke) dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohngrundstücken zu verbessern.

Darüber hinaus ist die mittelfristige Umwandlung der 21 Kleingärten in Wohnbauland im Kontext der Gesamtentwicklung "Marienhöhe" sowohl strukturell als auch aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Erfurt empfehlenswert. Die Stadt Erfurt als Grundstückseigentümer der KGA, Gruppe 3 wird sich im Rahmen der Gesamterschließung des Standortes an den nicht unerheblichen Erschließungskosten (Planstraße H im TB Süd sowie Haupterschließungsachse) beteiligen müssen. Stehen die Flächen der KGA nicht für eine Bebauung zur Verfügung, ist die Möglichkeit der Refinanzierung durch die Vermarktung von Baugrundstücken nicht gegeben.