

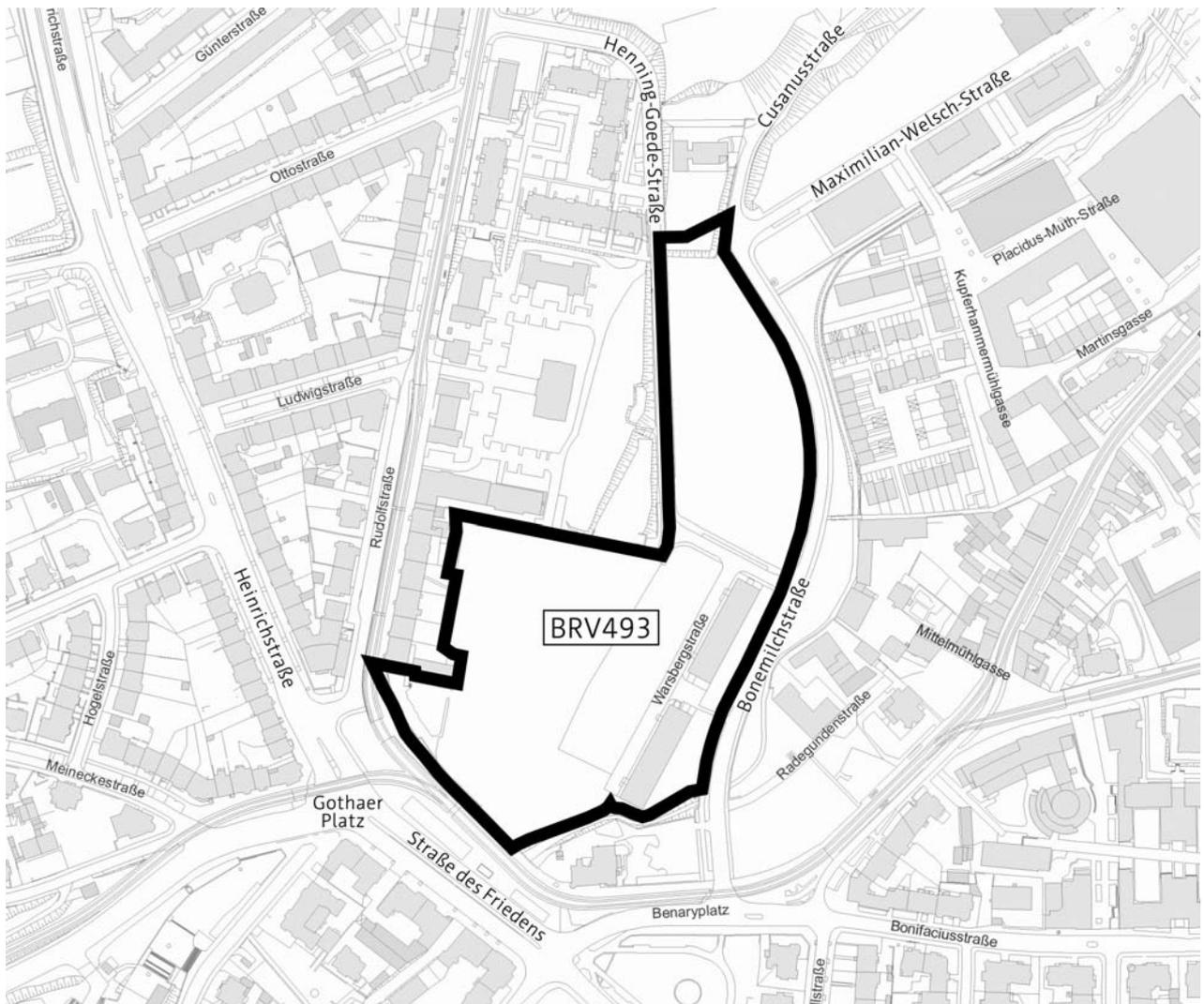
Bebauungsplan BRV493

"Brühl-Süd, Teil A"

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 abs.1 BauGB

Vorentwurf

Zwischenabwägung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
28.03.2017

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 innergemeindliche Abstimmung

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1. Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2013.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	27.11.13	02.12.13			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	15.11.13	21.11.13			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	25.11.13	29.11.13	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 28 99510 Apolda	04.11.13	07.11.13			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	keine Äußerung					
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.11.13 11.11.13	02.12.13			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.11.13	02.12.13			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.11.13	02.12.13			X	

B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	12.11.13	18.11.13			X	
B12	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3-5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B13	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B14	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	18.11.13	21.11.13	X			
B15	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	13.11.13	18.11.13	X			
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	12.11.13	25.11.13			X	
B17	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Amt für Landentwicklung und Flur- neuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	02.12.13	04.12.13			X	
B20	Thüringer Landesamt für Verbrau- cherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	28.10.13	01.11.13	X			
B21	Thüringer Liegenschaftsmanage- ment, Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	07.11.13	12.11.13	X			

Zwischenabwägung zum Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"

B22	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	21.11.13	25.11.13	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung nach § 45 BNatSchG und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2013.

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	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.11.13	05.11.13	X			
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen, OT Seebach	22.11.13	22.11.13	X			
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	18.11.13	19.11.13	X			
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	28.11.13	29.11.13	X			
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	29.11.13	02.12.13			z.T.	
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	12.11.13	13.11.13	X			

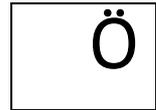
Zwischenabwägung zum Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"

N9	Landejagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	18.10.13	24.10.13		X		
N10	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	29.11.13	04.12.13	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.10.2013 - 29.11.2013 durch Aus-
hang des Vorentwurfs.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellung- nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berück- sichtigt	wurden nicht berück- sichtigt
Ö1		23.11.13	28.11.13			z.T.	
Ö2		10.11.13	11.11.13			X	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2013.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Tiefbau- und Verkehrsamt	15.11.13	25.11.13			X	
12	Umwelt- und Naturschutzamt	02.12.13	09.12.13			X	
13	Amt für Soziales und Gesundheit	24.10.13	28.10.13	X			
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	05.11.13	08.11.13			X	
15	Bauamt	27.11.13	29.11.13			X	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 99423 Weimar, Weimarplatz 4	
mit Schreiben vom	27.11.2013	

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1

Mit dem Bebauungsplan "Brühl-Süd" soll die weitgehend realisierte Neuordnung der innerstädtischen Gewerbebrache fortgesetzt und abgeschlossen werden. In Änderung der bisherigen Planungsziele (gewerbliche Nutzung) sollen nun eigenständige Quartiere für verschiedene Wohnformen entstehen. Im Baufeld 4 (gemeint ist Baufeld 1 - Anm. der Verwaltung) sind als Abschluss zum Gothaer Platz ein Hotelkomplex und Supermarkt vorgesehen. Konkrete Angaben zu den Vorhaben erfolgten nicht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Bebauungsplanverfahren wird nur für die Baufelder 3 und 4 als Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd, Teil A" fortgeführt. Die Planung bezüglich der Baufelder 1 und 2 und somit die Konkretisierung der Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt sowie die vertiefenden Untersuchungen hinsichtlich der Nachnutzung der beiden Bestandsgebäude wurde zurückgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt kein Planungsbedarf für diese Flächen besteht.

Belange der Wasserwirtschaft

Punkt 2

keine Betroffenheit

Hinweis: Die Belange der unteren Wasserbehörde sind gesondert abzufragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Es wurden keine Einwände zur Planung erhoben. *Vgl. hierzu Stellungnahme i2*

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 3

Es ist gutachterlich abzuklären inwieweit durch Straßen- und Luftverkehr sowie Gewerbeansiedlung Einschränkungen zu erwarten sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die entsprechenden Anforderungen hinsichtlich der TA-Lärm und 16. BImSchV berücksichtigt. Die Empfehlungen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Immissionsrichtwerte TA Lärm wurden unter Punkt 8. als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Punkt 4

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung eingehalten werden. Dies sowohl tags wie auch nachts (20.00 - 7.00Uhr).

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht die 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. Der Hinweis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB:

Punkt 5

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Wesentlichen eine gemischte Baufläche dargestellt. Im südwestlichen Planbereich befindet sich eine Wohnbaufläche sowie im östlichen Bereich eine Grünfläche. Die geplante Nutzung (Wohn-, Büro-, Hotelgebäude, Handelsflächen etc.) kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde damit beachtet.

Punkt 6

Der Bebauungsplan ist nach §10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei und lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 BauGB (gemeint ist § 21 Abs. 3 ThürKO - Anm. SPA) anzuzeigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Satzung des Bebauungsplanes wird nach § 21 Abs. 3 BauGB bei der Kommunalaufsicht angezeigt.

Punkt 7

Es sollte überprüft werden, ob es einer 13-geschossigen Hochbauplanung als städtebauliche Dominante am Gothaer Platz aus städtebaulichen Gründen wirklich bedarf. Sofern diese Hochbauplanung durch das Interesse an einer Inwertsetzung und maximalen Ausnutzung von Grund und Boden motiviert ist, sollte darauf verzichtet werden. Ggf. könnte der Platz durch eine niedrigere Bebauung mit deutlicherem Platzbezug, die eine größere Bescheidenheit vor den nahe gelegenen historischen Dominanten in der Altstadt aufweist, räumlich gefasst werden.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen Eingang in den Bebauungsplan (BRV493 "Brühl-Süd, Teil A") finden.

Begründung

Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das Bebauungsplanverfahren wird nur für die Baufelder 3 und 4 als Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd, Teil A" fortgeführt. Die Planung bezüglich der Baufelder 1 und 2 und somit die Konkretisierung der Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt wurde zurückgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt kein Planungsbedarf für diese Fläche besteht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie 07745 Jena, Göschwitzer Straße 41	
mit Schreiben vom	15.11.2013	

**Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz
Punkt 1**

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Punkt 2: (Hinweise zum Aufbau des Bodens)

Bezüglich der geologischen Verhältnisse im Plangebiet werden verschiedene Hinweise zur Beschaffenheit des Bodens gegeben. Besonders der südöstliche Bereich ist durch erhöhte Grundwasserstände, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen und Schwankungen unterworfen sind, gekennzeichnet. Die Eignung des Baugrundes ist durch eine dem inhomogenen geologischen Gesteinsaufbau sowie den zu errichtenden Gebäuden angemessene Erkundung und Bewertung nachzuweisen. Es ist dabei zu beachten, dass der Baugrund durch anthropogene Auffüllungen in erheblichem Maß verändert sein kann.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht die 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. Der Hinweis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Punkt 3 (Erdaufschlüsse / Baugruben)

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht die 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. Auf die Anzeigepflicht wird im Bebauungsplan hingewiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Thüringer Landesbergamt 07545 Gera, Puschkinplatz 7	
mit Schreiben vom	25.11.2013	

Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt 99086 Erfurt, Hohenwindenstraße 14	
mit Schreiben vom	04.11.2013	

Punkt 1 (Plangrundlage)

Als Plangrundlage ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zu verwenden. Die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird nicht geprüft. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Als Plangrundlage wurde die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet. Die erforderliche Bestätigung wird im Rahmen der Offenlage eingeholt.

Punkt 2 (Bodenordnung)

Wenn ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-84 BauGB angedacht ist, liegt die Zuständigkeit beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung Erfurt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht angedacht. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen. Die Neuordnung der öffentlichen und privaten Grundstücksgrenzen wird zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger (LEG) vereinbart.

Punkt 3 (Festpunkte)

Im Bearbeitungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Keine Bedenken zur geplanten Baumaßnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar 99423 Weimar, Humboldtstraße 11	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	06.11.2013, 11.11.2013	

Anlagenbestand Strom

Punkt 1

Hinweise zur Bauvorbereitung und Bauausführung

Abwägung

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

Begründung

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

Punkt 2

Es ist keine stromtechnische Erschließung vorhanden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anlagenbestand Fernwärme

Punkt 3

Der Bestand an Fernwärmeleitungen ist zu beachten. Einer direkten Über- bzw. Unterbauung wird nicht zugestimmt, Mindestabstände sind zwingend einzuhalten. Hinweise zum Umgang mit Fernwärmeleitungen im Zuge von Baumaßnahmen. Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss sind gegeben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die vorhandenen Fernwärmeleitungen befinden sich lediglich im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	11.11.2013	

Für das Territorium gilt die Fernwärmesatzung. Keine Einwände gegen den vorliegenden Vorentwurf. Im Planbereich befinden sich keine Gasleitungen. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH im Vorhabenbereich existieren nicht.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	22.11.2013	

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz. Die ThüWa kann die Versorgung des Gebiets nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser sichern. Dafür ist der Abschluss eines Vertrages mit dem Erschließungsträger erforderlich.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte 99087 Erfurt, Schwerborner Straße 30	
mit Schreiben vom	12.11.2013	

keine Einwände

Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinflussung der Anlagen im angrenzenden Bereich kann nicht abgeleitet werden. Verweis auf die Beteiligung anderer Netzbetreiber.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Beteiligung der Stadtwerke GmbH Erfurt erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (siehe hierzu Abwägung B6, B7).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin 10963 Berlin, Dessauer Straße 3-5a	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Deutsche Telekom AG T-Com 99104 Erfurt, Postfach 900102	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr 99085 Erfurt, Hallesche Straße 15	
mit Schreiben vom	18.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3	
mit Schreiben vom	13.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt 99084 Erfurt, Petersberg Haus 12	
mit Schreiben vom	12.11.2013	

Stellungnahme vom 12.11.2013

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Erfurt, hinsichtlich der Errichtung des zwölfgeschossigen Hochhauses erhebliche Bedenken. Bei Beibehaltung dieses wesentlichen Planungsinhaltes wird der Vorentwurf abgelehnt.

Begründung:

- *Betroffenheit von Kulturdenkmalen - Das Hochhaus hat erhebliche Auswirkungen auf die Ansicht des Denkmalensembles Altstadt*
- *Störungen des Ortsbilds und der Silhouette - Das Dombergensemble prägt das Bild der Stadt,*
- *Dom und Severikirche sind im LEP als Kulturerbestandort mit besonderer Umgebungskorrelation benannt. Es wird auf die in diesem Zusammenhang geforderten Planungsbeschränkungen verwiesen.*
- *Die Auswirkungen des Hochhauses auf die Blickbeziehungen zur Altstadt, Dom und Severikirche werden nicht berücksichtigt. Dies stelle ein erhebliches Planungsdefizit dar. Auf das Erfordernis gemäß § 1 Abs. 5 Pkt. 4 und 5 BauGB wird verwiesen.*
- *Vorhandene Störungen des Ortsbildes, der Ortssilhouette begründen nicht den Anspruch auf eine neue, gleichartige Störung.*
- *Verweis auf ein Rechtsurteil zum Thema Verunstaltung des Ortsbildes*

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen Eingang in den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" finden.

Begründung

Die Errichtung des Hochhauses ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilabschnitt als Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd, Teil A" fortgeführt. Diese Planung beinhaltet nicht das Hochhaus. Die Konkretisierung der Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt wurde zurückgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt kein Planungsbedarf für diese Fläche besteht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Kreiskirchenamt Erfurt 99084 Erfurt, Schmidtstedter Straße 42	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt 99084 Erfurt, Herrmannsplatz 9	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung 99867 Gotha, Hans-C.-Wirz-Straße 2	
mit Schreiben vom	02.12.2013	

Stellungnahme

Es bestehen keine Einwände. Im Vorhabengebiet ist kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz bzw. Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig bzw. geplant.

Eine Realisierung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat im Vorhabengebiet bzw. auf geeigneten externen Flächen zu erfolgen ohne Inanspruchnahme von Ackerland. Gegebenenfalls sind produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Bebauungsplanverfahren BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 4 gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 BNatSchG im Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abt. Arbeitsschutz, Regionalinspektion Mittelthüringen 99099 Erfurt, Linderbacher Weg 30	
mit Schreiben vom	28.10.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb 99084 Erfurt, Am Johannestor 23	
mit Schreiben vom	07.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 99097 Erfurt, Drosselbergstraße 2	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt 99096 Erfurt, Arnstädter Straße 34	
mit Schreiben vom	21.11.2013	

keine Betroffenheit

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner 99100 Großfahner, Mittelgasse 138	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. 99086 Erfurt, Magdeburger Allee 34	
mit Schreiben vom	05.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. 99998 Weinbergen, OT Seebach, Lindenhof 3	
mit Schreiben vom	22.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, 07407 Uhlstädt-Kirchhasel, Hohe Straße 204	
mit Schreiben vom	18.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. 07745 Jena, Thymianweg 25	
mit Schreiben vom	28.11.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. 99084 Erfurt, Trommsdorffstraße 5	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Erfurt 99423 Weimar, Goetheplatz 9b	
mit Schreiben vom	29.11.2013	

Stellungnahme

Bei der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der weiteren Planung sollten folgende Belange berücksichtigt werden:

- Flora-, Fauna-, Biotopkartierung,
- artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel, Fledermäuse)
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- Einbeziehung der vorhandenen Gehölzstruktur und Ruderalvegetation in das Grünkonzept
- Verwendung von standortgerechtem Saat- und Pflanzgut
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- energiesparende Bauweise (Solardach, Wärmedämmung)
- besondere Berücksichtigung des südlich angrenzenden Bergstroms bei Belangen des Natur- und Gewässerschutzes

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Bebauungsplanverfahren BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Unabhängig davon wurden die relevanten erheblichen Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse fanden ihren Eingang in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

- Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Grünordnungsplan inklusive Biotoptypenkartierung erstellt. Die Ergebnisse wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der artenschutzrechtliche Untersuchungsumfang gemäß den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde umfasste die Prüfung des Vorkommens von Zauneidechsen. Ein Nachweis konnte nicht erbracht werden.
- Der vorhandene Baumbestand konnte nicht vollständig in die Planung integriert werden. Für die nicht zu erhaltenden Bäume wurde eine Ersatzpflanzung festgesetzt.
- Das Bebauungsplangebiet stellt sich als ehemals gewerblich genutzte Brachfläche dar, die derzeit temporär als Stellplatzfläche genutzt wird. Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend bereits heute schon sehr hoch.

Die Vegetationsverhältnisse im Plangebiet sind ausschließlich anthropogen geprägt, hinsichtlich der heutigen natürlichen Vegetation ist das Gebiet als naturfern einzuschätzen. Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden, streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Insofern wurde auf die Einbeziehung der vorhandenen Gehölzstruktur und Ruderalvegetation in das Grünkonzept verzichtet. Stattdessen wurden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, wie z.B. das Anpflanzen von Bäumen und Hecken, die Begrünung der Dächer sowie die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksbereiche.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen 99084 Erfurt, Bahnhofstraße 27	
mit Schreiben vom	12.11.2013	

keine Betroffenheit

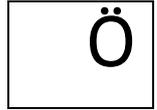
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. 99099 Erfurt, Frans-Hals-Straße 6c	
mit Schreiben vom	24.10.2013	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N10
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz e.V. 98527 Suhl, Lauwetter 25	
mit Schreiben vom	29.11.2013	

keine Betroffenheit

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von		
mit Schreiben vom	23.11.2013	

Stellungnahme

Gegen die geplante 4-5-geschossige Bebauung im Baufeld 4 wird Widerspruch eingelegt.

Begründung: Die geplante städtebauliche Kante aus fünfgeschossigen Gebäuden im Baufeld 4 sei schwer nachvollziehbar, da diese Kante bereits in Form der Mauer an der Warsbergstraße existiere und den Brühl vom Königsviertel abgrenze. Die Verlegung dieser Kante zerschneide den Brühl, verenge das gesamte Umfeld und stehe der dreigeschossigen Bebauung an der Ostseite der Bonemilchstraße als Mauer gegenüber.

Bei einer viergeschossigen Reihenhausbebauung im Baufeld 4 entstünden durch die Mauer (Ostseite) und städtebauliche Kante (Westseite) enge Häuserschluchten, deren Wohncharakter nur schwerlich als privat zu bezeichnen wäre. Die Gärten seien viel zu klein ausgelegt und können den Verlust des Grüns an der Warsbergstraße aus dem Gesichtsfeld der Anwohner und Passanten der heute schon sehr eng bebauten Ostseite der Bonemilchstraße nicht ausgleichen.

Höhenunterschiede in der Bebauung seien nachvollziehbar, jedoch sollten die geplanten 5-geschossigen Gebäude dann max. mit 4 Geschossen an der Warsbergstraße stehen. Die Reihenhäuser sollten max. 3-geschossig sein, spiegelt so auch die Bebauung an der Ostseite der Bonemilchstraße wider.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Ziel der Bebauungsplanung ist es, den derzeit städtebaulich vorhandenen Bruch zwischen Barbarosahof und Maximilian-Welsch-Straße stadträumlich miteinander zu verknüpfen und zu einem neuen Quartier zusammenzubinden. Vorhandene Baustrukturen sollen aufgenommen weitergeführt werden. Das städtebauliche Konzept wurde dahingehend im Baufeld 4 (entspricht WA 1 – 4) grundlegend überarbeitet. Dem vorhandenen städtebaulichen Maßstab entsprechend sieht es nunmehr einen abgestuften vier- bis sechsgeschossigen Blockrand im Bereich der Bonemilchstraße und einen fünfgeschossigen südlichen Riegel als Abschluss zum geplanten Platz sowie eine straßenbegleitende dreigeschossige Wohnbebauung entlang der Henning-Goede-Straße vor. Der durch den Blockrand entstehende Innenhof des Quartiers wird komplett von einer Bebauung frei gehalten und ermöglicht eine großzügige, zusammenhängende Freiflächengestaltung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von		
mit Schreiben vom	11.11.2013	

Stellungnahme

Das 12-geschossige Hotel sei zu massiv, daher wäre ein weniger dominantes Gebäude angemessener. Alle anderen Planungsinhalte werden begrüßt.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen Eingang in den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" finden.

Begründung

Das 12-geschossige Hotelgebäude ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilabschnitt als Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd, Teil A" fortgeführt. Diese Planung beinhaltet nicht das Hochhaus. Die Konkretisierung der Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt wurde zurückgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt kein Planungsbedarf für diese Fläche besteht.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i1
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	15.11.2013 i. V. m. Stellungnahme vom 07.06.2013	

Stellungnahme vom 15.11.2013

Verweis auf die Stellungnahme vom 07.06.2013, keine weiteren Hinweise und Forderungen

Stellungnahme vom 07.06.2013

Zustimmung zur Planung

Die zur Erschließung der Flächen notwendigen Leistungen sind durch den Vorhabenträger zu erbringen. Dazu ist mit der Stadt Erfurt ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird durch die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen GmbH erfolgen. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt und LEG geschlossen, der alle erforderlichen Festlegungen und Vereinbarungen enthält.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i2
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	02.12.2013	

Keine Einwände der unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Abfallbehörde und der unteren Naturschutzbehörde.

Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 1

*Zusammenfassung der bisherigen Bodensanierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs
Hinweise zur Prüfung der Grundwasserqualität bei bauzeitlicher Grundwasserabsenkung sowie Verweis auf erforderliche fachliche Begleitung bei Erdbau- und Tiefbaumaßnahmen*

Abwägung

Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Ausführungen und Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 2

*Mit dem Bebauungsplanentwurf sind zu erarbeiten:
- Zauneidechengutachten sowie entsprechende Vermeidungsmaßnahmen
- Grünordnungsplan inklusive Biotoptypenkartierung
- Umweltprüfung nach § 2a BauGB (UVP-Pflicht für großflächigen Einzelhandel beachten)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Zuge des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse erstellt. Gemäß den Untersuchungen konnte kein Nachweis erbracht werden. Eine Berücksichtigung der Zauneidechse bei der weiteren Planung ist –gemäß Gutachten und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde- nicht erforderlich.

Mit dem Bebauungsplanentwurf wurde weiterhin ein Grünordnungsplan inklusive einer Biotoptypenkartierung erstellt. Die Ergebnisse sind in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren wird für den Teilbereich A als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird auf die Umweltprüfung verzichtet, da durch das Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 3

Es sind eine klimatische und lufthygienische Untersuchung durchzuführen. Im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung ist aufzuzeigen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV mit der Planung eingehalten werden. Auf Grundlage der klimatischen Untersuchung sind Maßnahmen zur Erhaltung der klimatischen Funktionalität zu erarbeiten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Umweltsituation sollten der Überbauungsgrad gemäß § 17 BauNVO sowie die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Klima

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange des Klimaschutzes gutachterlich geprüft und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass einzelne Bereiche im Betrachtungsraum vergleichsweise gut durchlüftet sind (Gothaer Platz, Straße des Friedens, Benary-Platz, Brühler Straße, Bonemilchstraße). Luftleitbahnen, die kühle Luft durch das Gebiet leiten, können sich jedoch im Bereich des Bebauungsplans nicht ausbilden. Auch eine Aufweitung des Straßenraums führte nur zu einer unerheblichen Verbesserung der Durchlüftungssituation.

Um Kaltluft zu produzieren, sind unversiegelte und möglichst begrünte Flächen erforderlich. Bei den Planungen wurde daher versucht, ein geeignetes Maß zwischen Kompaktheit, Versiegelungsgrad und Durchlüftung zugunsten einer Verbesserung des thermischen Komforts zu finden. So trifft der Bebauungsplan im Sinne einer klimagerechten Entwicklung Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge und zur Bepflanzung.

Lufthygiene

Neben dem Klimagutachten wurde auch ein Luftschadstoffgutachten erarbeitet, in welchem die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation des Untersuchungsgebiets untersucht und bewertet wurden. Es wurde festgestellt, dass es durch die Planungen zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Gesundheit kommt.

Überbauungsgrad

Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans kann eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten im Brühl und den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus den besonderen städtebaulichen Gründen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden dabei

teilweise überschritten, um die im Brühl vorhandene kompakte innerstädtische Baustruktur fortzuführen sowie Raumkanten zur Bonemilchstraße und zur Planstraße zu schaffen. Mit der geplanten Blockrandbebauung wird bautypologisch an das unmittelbare Umfeld angeknüpft. Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich gewünschten Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Gesamt-GRZ (WA1-6) beträgt ca. 0,52. Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wird eine GRZ von ca. 0,78 erreicht. Zur Kompensierung der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen setzt der Bebauungsplan eine Dachbegrünung für alle Baukörper, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Begrünung der Parkgarage (WA5) mit einer Mindestsubstratschicht von 80 cm fest.

Die städtebauliche Planung erfordert teilweise eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach ThürBO. Im Rahmen des Klimagutachtens wurde daher auch die Besonnungssituation im Plangebiet geprüft. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Punkt 4

Der Abstand der Hochbauten (Baufeld 1) zum Bergstrom sollte überprüft werden.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und können deshalb keinen Eingang in den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" finden.

Begründung

Die Anregung bezüglich des Abstandes der Hochbauten im Baufeld 1 zum Bergstrom ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, da sich das Gebäude nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" befindet.

Punkt 5

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsbereich, Anschlusszwang besteht. Der satzungsrechtliche Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen ist auf den Betrieb offener Kamine auszuweiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung nicht entgegenstehen. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird durch die geltende Fernwärmesatzung geregelt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen sowie des Betriebs von offenen Kaminen wird mit der textliche Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans geregelt.

Punkt 6

Straßenneubau: Im Hinblick auf den Bau der neuen Verbindungsstraße ist sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte nach § 2 16. BImSchV nicht überschritten werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die Änderungen der Verkehrsbelegung wesentlich i.S.d. § 2 Abs.2 16. BImSchV sind.

Gewerbelärm: Im Hinblick auf den geplanten Supermarkt und die Stellplatzanlagen (TG, ebenerdig) ist die Einhaltung der verbindlichen Immissionsrichtwerte (TA-Lärm) zu prüfen.

Verkehrsgeräusche: Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet. Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die entsprechenden Anforderungen hinsichtlich der TA-Lärm und 16. BImSchV berücksichtigt. Die Empfehlungen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Immissionsrichtwerte TA Lärm wurden unter Punkt 8. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i3
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	24.10.2013	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i4
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	05.11.2013	

keine Bedenken

Hinweise zu brandschutztechnischen Maßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplangebiets sind die nach § 5 ThürBO erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Berücksichtigung dieser Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Umsetzung des Vorhabens und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i5
im Verfahren	BRV493 "Brühl-Süd, Teil A "	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	27.11.2013	

Untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1

Untersuchung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Bedenken hinsichtlich der Stellplatzberechnung.

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Parkhaus: Im Rahmen des Vorentwurfs BRV 493 "Brühl-Süd" wurde ein Parkierungskonzept erstellt, welches sowohl eine Bestandserfassung als auch eine Bedarfsermittlung der geplanten Bebauung enthält. Im Zuge der weiteren Planung wurde ein Parkhaus in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das Bebauungsplanverfahren wird nur für einen Teilabschnitt als Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd, Teil A" fortgeführt. Diese Planung beinhaltet nicht das Parkhaus.

Stellplatzschlüssel: Der Bebauungsplanentwurf setzt keinen Stellplatzschlüssel fest. Es gelten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 2

Die Bebauung befindet sich in unmittelbarem Umgebungsschutzbereich mehrerer Kulturdenkmale (Villa Benary, Barbarossahof, Rudolfstraße 1-5, 10, 11, 18, 19). Die Wahrnehmbarkeit und das Erscheinungsbild der angrenzenden Kulturdenkmale darf nicht beeinträchtigt werden.

Beachtung des Umgebungsschutzes bei der Ausformung des Baukörpers, Blickachse zum Dom / Severikirche aus Richtung Gotha zum Gothaer Platz muss uneingeschränkt gewahrt bleiben.

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Bei dem städtebaulichen Gesamtentwurf für den Bereich Brühl-Süd wurde großen Wert auf eine behutsame Einbindung in das städtebauliche Gefüge mit seiner besonderen und schützenswerten Kulturlandschaft gelegt. Die Dichte und Höhenentwicklung passen sich der Umgebung und Topografie an. Die Höhen der Maximilian-Welsch-Straße und Rudolfstraße werden aufgenommen auf, die vorhandenen Blockrandstrukturen fortgeführt. Die Wahrnehmbarkeit und das Erscheinungsbild der angrenzenden Kulturdenkmale bleibt somit gewahrt.

Das geplante Hochhaus am Gothaer Platz ragt –neben den beiden vorhandenen Büroscheiben- punktuell über das Gesamtensemble "Brühl-Süd" hinaus. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, da das Verfahren nur für einen Teilbereich weitergeführt wird (Teil A). Die Konkretisierung der Hotelkonzeption mit integriertem Supermarkt wurde zurückgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt kein Planungsbedarf für diese Fläche besteht.

Punkt 3

Aufnahme des Passus "Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich folgendes archäologisches Relevanzgebiet betroffen: Altstadt Erfurt"

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein entsprechender Passus wurde als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.