

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV680

"Wohnen am Walkstrom"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
14.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 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 und 2 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 und 2 BauGB

B

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 07. 10.2016.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 29.09.2017 und 13.10.2017 anhand des Entwurfs, Planfassung vom 21.07.2017.

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	18.10.17 15.11.16	24.10.17 22.11.16			x	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	26.10.17 25.10.16	02.11.17 01.11.16			x	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	01.11.17 16.11.17 02.11.16	07.11.17 21.11.17 08.11.16	x			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	09.11.17	14.11.17			x	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	20.10.17	27.10.17			x	
B6	Stadtwerte Erfurt Gruppe Netz GmbH (Strom) Energie GmbH (Fernwärme) Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.11.17 09.11.17 16.11.17 30.11.17	20.11.17 07.12.17			x	
B7	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.11.17	20.11.17			x	
B8	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	Keine Äußerung					
B9	Stadtwerte Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.10.17	19.10.17		x		
B10	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 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
B11	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	09.11.17	13.11.17		x		
B12	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	10.11.17	15.11.17		x		
B13	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	02.11.17	06.11.17			x	
B14	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	27.10.17 27.10.16	01.11.17 01.11.16			x	
B15	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	17.10.17	20.10.17		x		
B16	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	06.11.17	09.11.17		x		
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	03.11.17	07.11.17		x		
B18	Deutsche Telekom Technik AG Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	02.11.17 19.10.16	03.11.17 19.10.16			z. T.	
B19	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B20	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	Keine Äußerung					
B21	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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

N

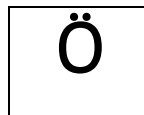
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 29.09.2017 und 13.10.2017 anhand des Entwurfs, Planfassung vom 21.07.2017.

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 Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.10.17	26.10.17				x
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	03.11.17	03.11.17		x		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	08.11.17	10.11.17		x		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	10.11.17	13.11.17			z. T.	
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	08.11.17	10.11.17			z. T.	
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	17.10.17 02.11.17	18.10.17 03.11.17		x		
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	19.10.17 07.11.17	20.10.17 07.11.17		x		
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	09.11.17 21.11.17	10.11.17 22.11.17		x		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.10.-18.11.2016 durchgeführt.

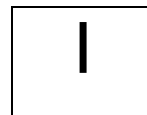
Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.10.2017 – 24.11.2017 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		31.10.17	02.11.17			z. T.	
Ö2		14.11.17	20.11.17			z. T.	
Ö3		29.11.17 17.11.16	01.12.17 18.11.16			z. T.	
Ö4		19.11.17	22.11.17			z. T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom Schreiben vom 29.09.2017 und 13.10.2017.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Tiefbau- und Verkehrsamt	17.11.17 21.07.17	28.11.17				x
I2	Umwelt- und Naturschutzamt	28.11.17	01.12.17				x
I3	Amt für Soziales und Gesundheit	17.10.17 08.11.17	19.10.17 10.11.17		x		
I4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	12.10.17	20.10.17			x	
I5	Bauamt	23.11.17	24.11.17			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	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	18.10.2017 i. V. m. 15.11.2016	

Punkt 1

Durch die Entwurfsüberarbeitung zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretenden öffentlichen Belange nicht berührt (vgl. die bereits abgegebene Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 15.11.2016 zum Vorentwurf o. g. Planung vom April 2016, in der festgestellt wurde, dass den nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachtenden Anforderungen zum Entwicklungsgebot entsprochen wird).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Belange bezüglich der Anforderungen des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind bereits im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt worden.

Auszug Abwägung der Stellungnahme vom 15.11.2016

"Beachtung des Entwicklungsgebots § 8 Abs. 2 BauGB

Punkt 2

Flächennutzungsplanung:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist in dem maßgeblichen Plangebiet eine Wohnbaufläche und südöstlich angrenzend eine Wasserfläche dargestellt. Aus dieser Darstellung kann die Absicht, im Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Bau-recht für eine Wohnnutzung in 5 Bauteilen (Häuser A-E) mit insgesamt 55 Wohnungen zu schaffen, nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

Punkt 3

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei. Er unterliegt lediglich der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 3 ThürKO.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 2

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des aktuellen Entwurfs vom 21.07.2017 entsprechen nach überschlägiger Prüfung den rechtlichen Anforderungen. Beratende Hinweise zum Planentwurf erübrigen sich daher. Die in der Begründung, S. 3 enthaltenen Aussagen zum gewählten beschleunigten Verfahren werden zudem bestätigt.

Die in der Begründung, S. 13 ff. enthaltenen Aussagen zur städtebaulichen Rechtfertigung der Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet vorgegebenen GRZ 0,4 bis zu einer GRZ von 0,8 können im Hinblick der nunmehr festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragenfläche, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt sowieso im Hinblick der im nahen Umfeld am Walkstrom und Flutgraben vorhandenen Grünzone nachvollzogen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 3

Den Entwurfsunterlagen liegt ein Plan mit Gebäudeansichten und mit einem Lageplan, der Aussagen zum Vorhaben, einschließlich der Freiflächengestaltung und zur Erschließung enthält, anbei. Dieser Plan wurde nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnet und enthält auch keinen Ausfertigungsvermerk.

Wir weisen darauf hin, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dabei ist das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag zu beachten. (Zu den rechtlichen Anforderungen vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4/16, OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 – 7 D 60/04, NE, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.03.2014 – 8 S 47/12, Bayrischer VGH, Urteil vom 20.04.2011 -15 N 10.1320).

Hier ist zu entscheiden, ob o. g. Plan mit den Ansichten und Angaben im Lageplan als gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan Satzungsbestandteil werden soll. In diesem Fall ist die Planbezeichnung "Vorhaben- und Erschließungsplan" und ein entsprechender Ausfertigungsvermerk zu ergänzen.

Andernfalls kann der Vorhaben- und Erschließungsplan hier auch zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Planurkunde zum Satzungsplan aufgenommen werden. (Dies ist nach Aussage in der Begründung, Pkt. 1.8, S. 10 wohl auch die Planungsabsicht.) In

diesem Fall ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch einen zu ergänzenden ausdrücklichen Vermerk klarzustellen, dass die Planurkunde des Bebauungsplans zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sein soll.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Lageplan mit Dachaufsicht und Ansichten wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung. Die Planbezeichnung "Vorhaben- und Erschließungsplan" sowie der Ausfertigungsvermerk wurden ergänzt und die Begründung entsprechend angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	26.10.2017 i. V. m. 25.10.2016	

Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz

Punkt 1

Es ergeben sich hinsichtlich der erneuten Beteiligung der Abteilung Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten gegenüber der abgegebenen Stellungnahme vom 25.10.2016 keine Änderungen. Die Stellungnahme vom 25.10.2016 behält ihre Gültigkeit.

Danach ergeben sich hinsichtlich der öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, wurde die Abteilung 5 / Wasserwirtschaft beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 3

Hinweise zum Aufbau des Bodens

In der Aue der Gera, in unmittelbarer Nähe zum Flutgraben gelegen, werden die triassischen Festgesteine im Plangebiet von fluviatilen quartären Lockergesteinen größerer Mächtigkeit überdeckt. An der Basis sind Kiessande ausgebildet, darüber tonige und sandige Schluffe, genetisch Auelehm. Einlagerungen organogener Substanzen (Faulschlamm, Mudde u.s.w.) sind lokal möglich. Folglich muss bei den Gründungsbedingungen mit sehr inhomogenen Verhältnissen gerechnet werden.

Weiterhin ist der Standort durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

In Anbetracht der vorangegangenen Nutzung können die Baugrundverhältnisse durch den Austausch, die Aufschüttung oder die Abtragung von Erdstoffen erheblich beeinflusst sein. Die

Erkundung und Bewertung des Baugrundes für die Folgenutzung des Bebauungsstandortes ist dementsprechend auszulegen, um die Eignung des Baugrundes nachweisen zu können.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wird in die Begründung unter Punkt 1.5.5 Umweltsituation – Boden, Altlasten, Abfall aufgenommen.

Punkt 4

Hinweise zu Erdaufschlüssen / Baugruben

Erdaufschlüsse 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.

Weiterhin wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Abwägung

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

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Auf die Anzeigepflicht wurde bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil C – Hinweise, Punkt 3) hingewiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	01./16.11.2017 i. V. m. 02.11.2016	

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 02.11.2016 wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert fort und wird bestätigt. Es sind keine neuen Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau hinzugekommen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Begründung

Die Belange des Thüringer Landesbergamtes sind bereits im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Stellungnahme vom 02.11.2016

Durch das o. g. Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

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 Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.11.2017	

Punkt 1: Plangrundlage

Es wird darauf verwiesen, dass als Grundlage für die Erstellung der Planzeichnung die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet werden soll. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Plangrundlage wurde durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wurde separat eingeholt.

Punkt 2: Bodenordnung

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45-84 BauGB erforderlich wird, ist das Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt einzubinden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45-84 BauGB ist nicht vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Punkt 3: Festpunkte

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	20.10.2017	

Stellungnahme

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt (Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02./09.11.2017 (Netz-Strom) 16.11.2017 (Energie-Fernwärme) 30.11.2017 (Netz-Gas)	

Netz GmbH (Strom)

Punkt 1

Im Zuge der weiteren Planungen ist die bestehende Trafostation an einen abgestimmten anderen Ort, welcher in der vorliegenden Entwurfsplanung bereits dargestellt ist, umzuverlegen. Weiterhin sind im Umfeld Kabelverlegungen nötig, welche in einem separaten Vorhaben geplant und realisiert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in Abstimmung mit der SWE Netz GmbH eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafo festgesetzt. Darüber hinaus sind weitergehende Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt.

Punkt 2

*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.*

Abwägung

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

Begründung

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

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der Standort für die Trafostation im Zufahrtsbereich des Grundstücks festgesetzt. Der Standort wurde gewählt, da sich die Fläche außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befindet und die bestehende Kabeltrasse bereits in diesem Abschnitt vorhanden ist. Die Zugänglichkeit zum Trafo ist durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.

Punkt 4

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. Bei eventuellen Beschädigungen ist die Netzleitstelle oder der Netzbetreiber zu informieren.

Abwägung

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

Begründung

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

Energie GmbH (Fernwärme)

Punkt 5

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Energie GmbH.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Netz GmbH (Gas)

Punkt 6

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Straße des Friedens mit "Erdgas H" erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit "Erdgas H" gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben. Der Brennwert beträgt ca. 11,1 kWh/m³.

Weiterhin existieren im Baufeld zwei stillgelegte Gasleitungen in der Dimension DN 50 St. Beim Auffinden dieser Leitung ist diese durch Mitarbeiter der SWE Netz GmbH auf technische Gasfreiheit zu prüfen und kann dann gefahrlos entfernt und die Trasse zur weiteren Belegung freigegeben werden.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen bei Beachtung der Hinweise keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

Wird für technische Prozesse oder anderweitige Verwendung die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, so ist eine Versorgung des Planbereichs aus dem öffentlichen Gasnetz möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und die entsprechenden Freihaltetrassen und –flächen gewährleistet werden.

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.11.2017	

Punkt 1

Die grundsätzliche Zustimmung zum o. g. Entwurf des Bebauungsplans "Wohnen am Walkstrom" (Stand April 2016) wird erteilt.

Die trinkwassertechnische Versorgung des Areals kann nur über die in der angrenzenden Straße des Friedens vorhandene Trinkwasserleitung WT 200 GGG erfolgen.

Der ehemalige Trinkwasseranschluss der Altbebauung ist stillgelegt und der Wasserzähler im kundeneigenen Wasserzählerschacht ausgebaut.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Hinweis: Der zur Offenlage beschlossene Planungsstand des Bebauungsplanentwurfs ist vom 21.07.2017.

Punkt 2

Für die Neubebauung wird auf Grund des engen Zufahrtsbereiches des Grundstücks von der Straße des Friedens ausgehend (mit Tiefgarage) die Einordnung/Errichtung eines kundeneigenen Wasserzählerschachtes nahe der Grundstücksgrenze zur Straße des Friedens (max. 5m) erforderlich. Im Rahmen des förmlichen Anschlussverfahrens erfolgt in der SWE Netz GmbH die Festlegung des Standortes des Wasserzählerschachtes auf dem Areal des Baugrundstücks. Bei der Einordnung des Schachtes in einen Zufahrtsbereich ist die Schachtabdeckung befahrbar auszubilden. Weiterhin sind bei Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten sowie bei Ableisungen ausreichende Sicherheitsvorkehrungen für das Schachtbauwerk erforderlich. Die Rechtsträgerschaft ThüWa ThüringenWasser GmbH endet an der Absperrarmatur vor dem Wasserzähler im Wasserzählerschacht. Die Verlegung einer Leitung ab Schacht bis zu den Einzelgebäuden ist als Privatleitung durch den Grundstückseigentümer durch eine DVGW-zugelassene Fachfirma ausführen zu lassen.

Für das o. g. Gesamtgrundstück/Flurstück ist vor Baubeginn durch den Bauherren/Grundstückseigentümer ein formeller Antrag auf Anschluss an das Trinkwassernetz an die SWE Netz GmbH zu stellen.

Die ThüWa ThüringenWasser GmbH stellt für jeden Wasseranschluss einen Zähler zur Messung des Gesamtverbrauchs des Grundstückes zur Verfügung. In diesem Fall der Wasserzähler im kundeneigenen Wasserzählerschacht. Der Einbau weiterer Zähler für die Einzelgebäude ist möglich und obliegt dem Grundstückseigentümer. Diese stellen dann private Zähleinrichtungen dar.

Die Rechtsträgerschaft der ThüWa ThüringenWasser GmbH endet an der Absperrarmatur vor dem Hauptwasserzähler im neuen Wasserzählerschacht. Weiterführende Privatleitungen obliegen dem Grundstückseigentümer.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

Punkt 3

Allgemeine Hinweise

- *Die Dimension eines Grundstücksanschlusses wird auf den Trinkwasserbedarf (Kaltwasser) ohne Löschwasser festgelegt. Eine Überdeckung der Trinkwasseranschlussleitung von 1,2m muss gewährleistet sein.*
- *Es erfolgt keine Vorverlegung von Trinkwasseranschlüssen, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.*
- *Ein lichter Mindestabstand zwischen Trinkwasserleitungen zu anderen Medien von 0,4m ist einzuhalten. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen überpflanzt werden.*
- *Zur Projektierung von Haustechnik ist rechtzeitig eine Druckauskunft beim Wasserversorgungsunternehmen einzuholen.*
- *Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des BRV680) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leistungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.*
- *Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 60 m³/h für den Grundsatz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das o. g. Gesamtgrundstück verfügbar.*

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 9
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.10.2017	

Stellungnahme

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Nach vorliegenden Plänen soll auf dem Gelände der ehemaligen Kartäuser Mühle Wohnbebauung entstehen. Die Zufahrt auf das Gelände soll über die Straße des Friedens erfolgen. Aktuell befindet sich keine Bushaltestelle der EVAG in diesem Bereich. Es verkehrt auch keine Buslinie über die Straße des Friedens, sodass keine Betroffenheit der EVAG vorliegt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.11.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.11.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.11.2017	

Stellungnahme

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Baumaßnahmen sind dort derzeit nicht vorgesehen.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bestand und die Planung der Versorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	27.10.2017 i. V. m. 27.10.2016	

Stellungnahme

*Aus arbeitstechnischen und organisatorischen Gründen wird keine Stellungnahme abgegeben.
Bitte um weitere Beteiligung.*

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung wurde im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Die hierzu eingegangene Stellungnahme vom 27.10.2016 ist bereits im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt worden. Eine weitere Beteiligung ist im Rahmen des gesetzlichen Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

Stellungnahme vom 27.10.2016

Keine Einwände

Im Vorhabengebiet 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:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.10.2017	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.11.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.11.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.11.2017 i. V. m. 19.10.2016	

Stellungnahme

Verweis auf die Stellungnahme vom 19.10.2016, welche unverändert gilt.

Stellungnahme vom 19.10.2016

Punkt 1:

Folgende Festsetzung soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

"In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen."

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen, so dass eine Festsetzung dahingehend nicht möglich ist.

Punkt 2:

Hinsichtlich der Baumpflanzungen wird zur Beachtung auf das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 verwiesen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die zum Erhalt und neu zu pflanzenden Baumstandorte befinden sich innerhalb der Fläche A1, A2 und E1. Die Berücksichtigung des Hinweises ist durch die Lage der Standorte gewährleistet.

Punkt 3:

Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordinierung mit dem Straßenbau / Baumaßnahmen

Abwägung:

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

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	NABU Kreisverband Erfurt e. V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.10.2017	

Stellungnahme

Im Planungsgebiet werden Uferbereiche des Walkstroms berührt. Falls in der detaillierten weiteren Planung Eingriffe in das Gewässer des Walkstroms und des Uferbereichs geplant sind, bitten wir Sie, uns rechtzeitig in das weitere Verfahren wieder mit einzubinden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Eine weitere detaillierte Planung und Beteiligung ist im Rahmen des gesetzlichen Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Dies obliegt dem nachrangigen Baugenehmigungsverfahren.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	03.11.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	08.11.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	10.11.2017	

Punkt 1

keine Einwände

weitgehende Erhaltung der vorhandenen Großgehölze

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 17 entsprechend der Baumschutzsatzung Erfurt geschützte Einzelbäume erfasst. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit dem Baumbestand. Die vorhandenen Bäume wurden durch ein beauftragtes Landschaftsarchitekturbüro kartiert und bewertet (Fachbericht zum Baumbestand vom 06.07.2016). Zusätzlich wurden 3 Bäume im Oktober 2016 gutachterlich bezüglich ihrer Erhaltungswürdigkeit untersucht. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert die Fällung von 9 erfassten Einzelbäumen (mittlerer Grundstücksbereich, sowie ein Baum an der nördlichen Grundstücksgrenze FlSt.Nr. 573). Als Ersatz für die zu fällenden Bäume trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Neupflanzungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.11.2017	

Punkt 1

Wir kritisieren die Anwendung des § 13 a BauGB (beschleunigtes B-Planverfahren). Sie verzichten damit auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, weil sie nicht erforderlich ist, aber unsererseits stets für notwendig erachtet wird. Sie läuft einer verstärkten Beteiligungskultur, die auch Erfurt mit einer Beteiligungssatzung einführen möchte, dem zunehmenden Willen der Erfurter BürgerInnen und unserem Natur- und Umweltschutzverband entgegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Wiederbelebung und Stabilisierung eines ursprünglich bebauten und seit einigen Jahren brach liegenden Areals als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und Bebauung ermöglicht werden.
2. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festgesetzt.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen in dem innerstädtischen Bereich nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung wurde jedoch nicht in Anspruch genommen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV680 "Wohnen am Walkstrom" vom 17.10.2016 bis 18.11.2016 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt.

Punkt 2

Zum Bauvorhaben selbst erheben wir keine generellen Einwände, verweisen allerdings auf die nachfolgenden Punkte, die wir umzusetzen vorschlagen.

Punkt 2.1

Wir begrüßen die Entscheidung, dass das Wohnquartier seine Wärmeversorgung über ein BHKW betreiben wird. Die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen zur Unterstützung der Wärme- und Stromversorgung sollten aus unserer Sicht aber darüber hinaus verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Energieversorgung des Vorhabens wird über ein Blockheizkraftwerk erfolgen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen einer zusätzlichen Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen nicht entgegen.

Über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. In Anbetracht der Investitionen in das BHKW wären solche hohen Anforderungen weder städtebaulich noch wirtschaftlich gerechtfertigt.

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

Punkt 2.2

Die Bebauung sollte sich auch an die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur "Stadt von Morgen" orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Mindestens aber sollten beim Bauen die Kriterien der Grünen Hausnummer (Neubau) angestrebt werden.

Abwägung:

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

Begründung:

Die Vision des Umweltbundesamtes "Stadt von Morgen" befasst sich mit den Themen Durchmischung, Kompaktheit, Grün, lärmarm und umweltschonende Mobilität. Soweit möglich, orientiert sich das Vorhaben mit seinen Festsetzungen an der Vision des Umweltbundesamtes.

Die Einhaltung der Kriterien einer Grünen Hausnummer ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit zur Erfüllung dieser Kriterien ist im Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nicht enthalten.

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

Punkt 2.3

Da sich die Bebauung zum Teil in der klimatischen Sanierungszone bzw. in der Klimaschutzzone 1 der Stadt befindet, sind Maßnahmen zur Reduzierung der städtischen Überwärmung vorgesehen, so sollen eine Dachbegrünung auf allen Dachflächen und die Schaffung von Grünbereichen bzw. Park- und Aufenthaltsanlagen und Baumpflanzungen erfolgen. Wir empfehlen zudem Fassadenbegrünungen an geeigneten Hausfassaden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Entsprechend der Festsetzung 7.1 und 7.2 sind Dachbegrünungen für alle Dachflächen (Baukörper A- C, Nebenanlagen, TG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Des Weiteren wurden aus ökologischen und gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung innerhalb des Hofes sowie im Rand- und Uferbereich der Bebauung festgesetzt.

Die Begrünung der Fassaden wurde im Zuge des Planungsprozesses geprüft. Da jedoch für eine wirksame Fassadenbegrünung der Anteil der geschlossenen Fassaden zu gering ist, wurde darauf verzichtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglichen zukünftigen Fassadenbegrünung jedoch nicht entgegen.

Punkt 2.4

Die Flächenversiegelung soll minimiert, d.h. auf das Notwendigste begrenzt werden und in der Ausführung offenporig, z.B. wassergebundener Decke, Rasensteine etc. gestaltet werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Eine bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden zur Kompensation Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den unterbauten Flächen, als auch den nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Die Gestaltung der Freiflächen berücksichtigt dabei, dass die erforderlichen Rettungszufahrten und Hauptwege mit Pflaster befestigt werden. Anleiterstellen für die Feuerwehr sind gemäß Festsetzung Nr. 14.1 in Schotterrasen auszuführen. Darüber hinaus sind große Bereiche des mit der Tiefgarage unterbauten Hofes durch eine ausreichend starke Substratauflage in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser zurück zu halten.

In den nicht überbaubaren Flächen im Randbereich des Geltungsbereichs sind sechs vorhandene Bäume zu erhalten (Festsetzung 11.2). Durch die Pflanzung von sieben Einzelbäumen sowie Sträuchern werden diese naturnahen Strukturen weiter gestärkt (Festsetzung 11.5).

Die anzulegenden Wiesenflächen werden extensiv genutzt und gepflegt (Festsetzung 11.3). Entlang des Walkstromes wird die vorhandene feuchte Hochstaudenflur im Böschungsbereich erhalten und oberhalb der Böschung als mesophiles Grünland ergänzt (Festsetzung 11.1).

Punkt 2.5

Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen dürfte mittlerweile unstrittig sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Entsprechend der textlichen Festsetzung 11.5 sind für Bepflanzungen einheimische Bäume und Strauchgruppen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Der Anforderung wird demnach entsprochen.

Punkt 2.6

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für die Beleuchtung werden insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen. Dies wird im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich geregelt und bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

Die energetischen Anforderungen an die Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung berücksichtigt.

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

Punkt 2.7

Dem Verzicht der UNB auf einen GOP (da die notwendigen Begrünungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Auflagen auf Grundlage des § 44 BNatSchG, der Begrünungssatzung sowie der Baumschutzsatzung hinreichend bestimmt werden können) teilen wir. Wir fordern jedoch bzgl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel diese unbedingt in die Fassaden der neu zu bebauenden Gebäude zu integrieren und nicht an Bäume der Umgebung zu hängen, da diese für ihre Wirksamkeit eine deutlich längere Haltbarkeit als freihängende an Bäumen haben. Bei den nachgewiesenen Fledermausarten im Stadtgebiet ist mit der Zwergfledermaus auch eine typische Spaltenbewohnerin erfasst worden, die in der Regel an Gebäuden Quartiere nutzt. Auch ein Großteil der potentiell zu erwartenden Fledermausarten im Gebiet besitzt ihre Quartiere ebenfalls an Gebäuden. Durch den Abriss nach dem Brand der Kartäuser Mühle kann nicht mehr belegt werden, welche und wie viele Arten hier ihre Quartiere tatsächlich besaßen. Demnach müsste gerade für Gebäudebewohner Ersatz mit dem Gebäude-neubau geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanprozesses erfolgte eine faunistische Bestandserfassung (Oktober 2018) zum potenziellen Vorkommen von Fledermäusen, Vogelarten und Kriechtieren. Dabei wurden ein Vorkommen von zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Wasserfledermaus) sowie 26 Vogelarten im Planungsraum nachgewiesen. Gemäß Artenschutzgutachten sind weitere 7 Fledermausarten zu erwarten.

Das Gutachten empfahl als Ausgleichsmaßnahme vier Fledermausquartierkästen im Bereich des Ufersaums (Walkstrom, Flutgraben, Espachteich) sowie sechs Nisthilfen für Halb- / Höhlenbrüter im Vorhabengebiet und unmittelbarem Umfeld (Walkstrom, Flutgraben, Espachteich) zu installieren. Die untere Naturschutzbehörde folgte den Empfehlungen. Die genannten Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages. In diesem ist auch der Standort konkretisiert. Demnach sind Ersatzquartiere im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an vorhandenen Gehölzbeständen vorzusehen.

So können bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Grüne Liga e. V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom		

Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.10./02.11.2017	

keine Einwände

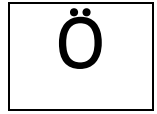
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.10./07.11.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N10
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	09./21.11.2017	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	31.10.2017	

Punkt 1

Aus dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass in unmittelbarer Nähe zu unserem Haus ein Trafostellplatz geplant ist. Gegen diesen Standort legen wir Widerspruch ein. Wie bereits im Anschreiben vom 09.11.2016 erwähnt, befinden sich zur Seite des Bauprojektes alle Kinder- und Schlafzimmer sowie unsere Sitzfläche, die zur Erholung und Entspannung dienen soll. Jede Trafostation zeichnet sich durch ein nervendes Brummen aus. Auch wenn gesetzlich festgelegte Lärmgrenzwerte eingehalten werden, lässt sich dieses unterschwellige, monotone Brummen nicht vermeiden. Dies führt unvermeidlich zu Schlafstörungen usw., insbesondere in den Sommermonaten. Wir müssen leider bereits die Tiefgaragenausfahrt hinnehmen, aber den Standort des Trafostellplatzes werden wir nicht akzeptieren. Von daher bitten wir, dass dieser an einem anderen Bereich des Bauprojektes platziert wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich derzeit eine Trafostation, die die angrenzenden Abnehmer versorgt. Die zugehörige Kabeltrasse quert das Plangebiet und führt über die Grundstückszufahrt bis zur Anbindung an die Trassen in der Straße des Friedens.

Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von drei Gebäuden vor, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind. Die Kabeltrasse befindet sich im Bereich dieser Planung. Da die Zugänglichkeit der in Betrieb befindlichen Trafostation weiterhin gewährleistet sein muss und eine direkte Über- oder Unterbauung der Kabeltrassen gemäß dem Netzeigentümer SWE Netz GmbH nicht erlaubt ist, muss im Zuge der Realisierung des Vorhabens die Trafostation einschließlich der Kabeltrasse verlegt werden.

Zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation im Zufahrtsbereich des Grundstücks festgesetzt. Der Standort wurde gewählt, da sich die Fläche außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befindet, der unmittelbare Zugang von der öffentlichen Straße erfolgen kann und die bestehende Kabeltrasse bereits in diesem Abschnitt vorhanden ist.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange hat die SWE Netz GmbH auf Anfrage des Umwelt- und Naturschutzamtes Prüfnachweise und technische Datenblätter zum geplanten Bautyp des Transformators bereitgestellt. In diesen wurde der Schallleistungspegel der Anlage mit LWA = 45 dB(A) angegeben. Ausgehend von diesem Schallleistungspegel wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm in der

Nacht [40 dB(A)] bereits in 1 m Abstand unterschritten und eingehalten. Dies bestätigte sich durch Messungen des Umwelt- und Naturschutzamtes an bereits errichteten, baugleichen Transformatorstationen im Stadtgebiet. Da somit eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen auszuschließen ist, ist ein Standortwechsel bezüglich der Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange nicht erforderlich.

Geprüft wurde weiterhin die Möglichkeit der Integration des Trafos in einen Gebäudeteil. Dies ist gemäß dem Netzbetreiber SWE Netz GmbH unter Voraussetzung der Einhaltung von bestimmten technischen Bedingungen und Nachweisen in einem Gebäude grundsätzlich möglich, sofern eine frei stehende Station nicht realisierbar ist. Aufgrund erhöhter technischer Anforderungen und damit verbunden erhöhten Kosten wird jedoch seitens des Netzbetreibers eine frei stehende Station empfohlen, da folgende technische Anforderungen u. A. bei einer Einbaustation zu berücksichtigen sind:

- Die Einbaustation hat einen wesentlich höheren Platzbedarf, da sie begehbar sein muss.
- Die Konstruktion des elektrischen Betriebsraumes muss der mechanischen Belastung und dem durch einen Kurzschluss-Lichtbogen verursachten Innendruck standhalten.
- Brandschutztechnisch erhöhte Bestimmungen sind zu berücksichtigen.
- Die Druckfestigkeit des Baukörpers ist nachzuweisen.
- Die Zufahrt zum Transformatorenraum ist für einen LKW mit einer Achslast von min. 16 t auszulegen.
- Der unmittelbare Zugang und Transportweg von einer öffentlichen Straße ist anzustreben.
- Die Einordnung des Raumes für den Netzbetreiber muss an einer Gebäudeaußenwand möglichst ebenerdig erfolgen.
- Der Zugang zu jeder Tages- und Nachtzeit muss für betriebsnotwendige Dienste gewährleistet sein.
- Bereits in der Planungsphase ist, soweit erforderlich, eine Druckentlastungsöffnung nach außen einzuordnen bzw. vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass bei Ausblasen infolge eines Störlichtbogens Personen und Sachgüter nicht beschädigt werden.
- Die Zuluft für die Transformatorenräume muss unmittelbar oder über besondere Lüftungsleitungen dem Freien entnommen, die Abluft unmittelbar oder über besondere Lüftungsleitungen ins Freie geführt werden. Lüftungsleitungen durch andere Räume sind so herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in andere Räume übertragen werden können.

Aus den vorgenannten Gründen wird nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort für eine Trafostation weiterhin festgehalten. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Belange ist nicht gegeben.

Punkt 2

Aus dem Bebauungsplan lässt sich ferner entnehmen, dass die Beheizung des Gebäudes über ein Blockheizkraftwerk erfolgt, Wie hoch ist die Geräuschemission eines Blockheizkraftwerks? Kann der Bauträger eine Lärmbelastung ausschließen? Wo wird sich das Blockheizkraftwerk befinden, ebenfalls am Standort des Trafostellplatzes? Falls ja, werden wir diesen Standort aus Gründen der oben genannten Geräuschbelästigungen nicht akzeptieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Energieerzeugung über ein Blockheizkraftwerk zu gewährleisten. Dieses ist, unter Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen, zwingend in die Gebäude zu integrieren. Eine entsprechende Regelung hierzu wurde im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich getroffen. Der genaue Standort des Blockheizkraftwerks ist noch nicht festgelegt. Dieses erfolgt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der Ausführungsplanung. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Punkt 3

An dieser Stelle muss ich erneut das Thema "Veränderung des Grundwasserspiegels" durch die Baumaßnahmen ansprechen, In der Zwischenabwägung (Stand 20.06.2017, S. 50) wird darauf hingewiesen, dass "die Barrierewirkung der geplanten Tiefgarage und ein daraus resultierender Aufstauereffekt seitens der unteren Wasserbehörde als gering eingeschätzt wird, so dass vermutlich keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne von Kellervernässungen benachbarter Gebäude zu erwarten sind". Alle Keller der Straße des Friedens 21 sind trocken, was dokumentarisch festgehalten wurde. Da eine Kellervernässung durch den Neubau nicht ausgeschlossen ist, fordern wir das in der Zwischenabwägung erwähnte Gutachten vom Vorhabenträger ein.

Zudem möchten wir noch darauf hinweisen, dass die Öffnung des alten Grabens ggf. zu einer Entspannung der Grundwassersituation führen kann. Bitte nehmen Sie diesen Gedanken in das weitere Baugeschehen auf.

Abwägung

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

Begründung

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Begründung der Abwägung der Stellungnahme vom 09.11.2016. In dieser wird bezüglich des Grundwasserspiegels Folgendes ausgeführt:

"...Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine Grundwasseraufschlüsse/-messstellen, sodass hier hilfsweise auf eine westlich von diesem gelegene Messstelle zurückgegriffen werden muss, für welche allerdings kein geologisches Profil vorliegt.

Der höchste gemessene Grundwasserstand (am 15. April 1994 = HQ 100) beträgt an der vorgeannten Messstelle 196,07 m ü. NN, d.h. im Planungsgebiet ca. 3,5 - 4 m u. GOK. Die Tiefgaragensohle erreicht daher evtl. (aber nicht zwingend) das Grundwasser.

Aufgrund der Dimension des Grundwasserleiters am Standort und nicht zuletzt des bestehenden Grundwasserflurabstandes wird die Barrierewirkung der geplanten Tiefgarage und ein daraus resultierender Aufstauereffekt seitens der unteren Wasserbehörde als gering eingeschätzt, so dass vermutlich keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne von Kellervernässungen benachbarter Gebäude zu erwarten sind. Eine abschließende Aussage hierzu kann jedoch erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens erfolgen, welches die tatsächlich vor Ort angetroffenen geologischen Verhältnisse darstellt. Dieses obliegt dem Vorhabenträger."

Der Vorhabenträger hat für das Vorhabengrundstück einen geotechnischen Bericht erstellen lassen, dessen Schwerpunkt auf der geotechnischen Bewertung des Untergrundes liegt. Zur Bewertung der Untergrundverhältnisse in Bezug auf das Grundwasser ist nach Auskunft der unteren Wasserbehörde eine detaillierte Baugrunduntersuchung mit hydrogeologischer Beweisführung der hydrogeologischen Verhältnisse am Standort erforderlich.

Grundsätzlich liegt es in der Verantwortung des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schäden an den Bestandsgebäuden verursacht werden. Die Erforderlichkeit eines hydrogeologischen Gutachtens ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus den Hinweisen nicht. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei dem städtischen Flurstück 570/4, welches nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, handelt es sich um einen ehemaligen verrohrten Gewässerlauf. Dieser ist nicht mehr in Benutzung. Bei der unteren Wasserbehörde wird der Bereich nicht als Gewässer geführt. Ob eine Reaktivierung dieses ehemaligen Gewässerlaufs zur Entspannung der Grundwassersituation erforderlich ist, ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch die Fachbehörde zu entscheiden.

Punkt 4

Zwischen unserem Haus Straße des Friedens 21 und dem geplanten Bauprojekt befindet sich ein Weg, der unter anderem als Feuerwehrezufahrt für die Häuser A und B genutzt werden soll. Darüber hinaus befindet sich dort (etwa auf Höhe des momentan geplanten Trafostellplatzes) auch der Standort für die Evakuierung der oberen Wohnungen im Brandfall für die Straße des Friedens 21. Ist dieser Sachverhalt im Bebauungsplan berücksichtigt worden? Reicht die Arbeitsfläche bzw. der Platz für die Feuerwehr aus, um die Evakuierung der Personen zu gewährleisten?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für das Vorhabengrundstück liegt im Bereich der Zufahrt eine Baulasteintragung zur Sicherung der Feuerwehrandfläche zugunsten des Flurstücks 572 (Straße des Friedens Nr. 21) vor. Diese beinhaltet eine Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 3,50 m nebst Schutzstreifen von 2,00 m, der als Geländestreifen frei von Hindernissen zu halten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde diese Anforderung entsprechend berücksichtigt.

Punkt 5

Auch wenn die Beleuchtung der Außenanlagen nicht in das Aufgabengebiet des Amtes für Stadtentwicklung und Planung gehört, möchten wir Sie bitten, dem Bauträger mitzuteilen, dass eine Blendwirkung und damit der sog. Lichtsmog auf das Haus "Straße des Friedens 21/22" zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Grundsätzlich ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens sicherzustellen, dass die Nachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belästigt wird. Konkrete Lichtimmissionsgrenzwerte sind jedoch weder in Gesetzen noch in verwaltungsrechtlichen Ausführungsbestimmungen festgelegt. Ein Beleuchtungskonzept liegt nach Auskunft des Vorhabenträgers derzeit noch

nicht vor, der Hinweis wird bei der Planung jedoch so weit wie möglich berücksichtigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Punkt 6

Mehrfach wird in der Zwischenabwägung (Stand 20.06.2017) der öffentlichen Stellungnahmen auf das gründerzeitlich geprägte Wohnviertel und das moderne, nicht in das Ensemble passende architektonische Konzept des Bauprojektes "Wohnen am Walkstrom" hingewiesen.

Zur Begründung ihrerseits wird stets die eingehaltene Gebäudehöhe, die Wandfarbe der Fassade oder die "Transformation der Gründerzeit in die heutige Architektursprache" (S. 60) aufgeführt. Diesen Sachverhalt verstehe ich nicht. Jeder private Hausbauer muss sich an die Bebauungsvorgaben in dem jeweiligen Wohnviertel halten. Das geht von der Art des Hauses, über die Dachform bis hin zur Farbe der Dachziegel. Bei Nichteinhaltung werden Strafen oder Rückbaumaßnahmen eingefordert. Man darf beispielsweise in dem neuen Wohngebiet "Beim bunten Mantel" auch kein Holzhaus mit Schrägdach bauen, nur mit der Begründung, dass die Gebäudehöhe eingehalten und das Holz mit weißer Farbe gestrichen wird. Wieso ist eine völlig andere Architektur beim "Wohnen am Walkstrom" möglich? Gelten für die großen Bau- und Projektfirmen sowie Banken rund um Erfurt andere Gesetze und Paragraphen als für den Normalbürger?

Sicherlich müssen keine gründerzeitlichen Häuser als Neubau errichtet werden, aber ein Mindestmaß an Angleichung dürfte doch machbar sein. Es gibt genügend Beispiele, bei denen Alt und Neu gut kombiniert wurde. Ist es möglich, dass Sie als Amt für Stadtentwicklung und Planung dem Bauträger noch ein paar architektonische Veränderungen auferlegen, die über die Gebäudehöhe und Fassadenfarbe hinausgehen? In diesem Zusammenhang fallen mir z.B. Fensterformen oder Formelemente rund um die Fenster oder die Fassade ein. So würde sich das Bauprojekt in das gründerzeitliche Ensemble der Straße des Friedens und des Dammweges besser eingliedern und nicht nur die moderne Monotonie der heutigen Architektursprache wieder spiegeln.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Es handelt sich dabei um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich derzeit als eine ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Gründerzeit geprägt durch großmaßstäbliche kompakte Baustrukturen. Typisch ist eine drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung (i.d.R. Mietshäuser) oder Villenquartiere für das Bürgertum. Die unmittelbare Umgebung des geplanten Vorhabens ist durch einen aufgelösten Blockrand, bestehend aus 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden gekennzeichnet.

Planerischer Wille ist es nicht, mit diesem Vorhaben die Gründerzeit zu kopieren bzw. zu rekonstruieren, sondern vielmehr ein Wohnensemble zu errichten, welches sich zwar in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich

der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formensprache ablesbar ist. Damit sollen bewusst neue architektonisch-gestalterische Akzente (auch in Bezug auf Fensterformen- und Elemente) gesetzt werden.

So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Es orientiert sich am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen dem Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a. Zwar ist das Gebäude im Baufeld C mit fünf – und in Teilbereichen mit vier Vollgeschossen festgesetzt, die festgesetzten Gebäudehöhen dieses Gebäudes bewegen sich jedoch zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude. Die rückwärtigen Gebäude der Baufelder A und B werden zudem höhenmäßig abgestuft (Baufeld A: max. 210,20 m ü. NHN, Baufeld B: max. 213,20 m ü. NHN). Insgesamt ist so ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge gewährleistet.

Im Hinblick auf Materialität und Farbwahl beabsichtigt der Vorhabenträger, die Oberflächenstruktur der Gebäude in Putz mit unterschiedlicher Körnigkeit auszuführen. Mit der beabsichtigten weißen Farbgebung der Fassaden folgt das Vorhaben dabei der direkt angrenzenden Bebauung Straße des Friedens 20/21. Die Außenfenster sind in Cremeweiß auszuführen, die Fensterbänke in pulverbeschichteten Aluminiumprofilen Graubeige oder Olivgrau. Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, die Fenster aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Um dem Vorhaben aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Vorhabengrundstücks im Spannungsfeld zwischen der vorhandenen großmaßstäblichen Wohnbebauung (aufgelöster Blockrand) und der Lage am Flusslauf in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht gerecht zu werden, wurde das Vorhaben zu Beginn des Planungsprozesses dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Nach Auffassung dieses qualifizierten Fachgremiums ist das geplante Vorhaben eine angemessene und legitime Antwort auf die im Stadtraum frei gewordene Lücke.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genügt im Hinblick auf die Verwirklichung des Vorhabens nicht.

Die bauplanungsrechtliche Grundlage des Wohngebiets "Beim bunten Mantel" stellt ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan dar. Dieser hat jedoch eine andere städtebauliche und architektonische Zielsetzung. Dabei ist zum Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich festzustellen: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt rechtlich eine Sonderform des "normalen" Bebauungsplans dar. Er zielt -wie der Name bereits impliziert- auf ein konkretes Vorhaben ab. Das bedeutet, der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung eines bestimmten Projektes. Zu diesem Zweck wird durch den Vorhabenträger planerisch ein Bebauungs- und Erschließungskonzept erarbeitet (Vorhaben- und Erschließungsplan), welches individuell auf das jeweilige Vorhabengrundstück zugeschnitten ist. Demgemäß ergeben sich differenzierte städtebauliche und architektonische Zielvorstellungen.

Wie bereits ausgeführt ist die städtebauliche und architektonische Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV680 "Wohnen am Walkstrom" die Errichtung eines architektonisch eigenständigen Gebäudeensembles, welches sich in die städtebauliche Maßstäblichkeit der Umgebung einbettet. Architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden nicht gesehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	14.11.2017	

Im folgenden Schreiben beziehen wir uns auf die im Amtsblatt Nr. 18 vom 13.10.2017 veröffentlichte "Erneute Bekanntmachung des Beschlusses zur Drucksachen-Nr. 1248/17 der Sitzung des Stadtrates vom 06.09.2017", die dazu erfolgten Internetveröffentlichungen und die im Amtsblatt genannte Möglichkeit der Stellungnahme dazu. Als direkte Grundstücksnachbarn sehen wir im nun vom Stadtrat gebilligten Entwurf des Neubauprojektes "Wohnen am Walkstrom" einige Problempunkte.

Im Folgenden nehmen wir vorerst Bezug auf die Zwischenabwägung (104 Seiten), sowie entsprechende Schallimmissionsprognose:

Punkt 1

Für uns als Nachbarn sehen wir als ein Problem mit großem Konfliktpotential die Konzentration jeglicher Ver- und Entsorgung direkt vor unserer Südostfassade: Zugang für 56 Wohnungen, Tiefgaragenein- und Ausfahrt, Müll- und Wertstoffsammlung und Bewegung derselben, Trafostation, Liefer- und Versorgungsverkehr. Ist hier eine Entflechtung möglich? Gibt es für einzelne Ver- und Entsorgungsaufgaben eine Dezentralisierung?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die bestehende ca. 9 m breite Zufahrt (Anbindung an die Straße des Friedens). Alternative Erschließungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Bebauungsplanprozesses geprüft. Da das Vorhabengrundstück jedoch nördlich, östlich und westlich von privaten Grundstücken umschlossen ist und südlich durch den Walkstrom begrenzt wird, ist aufgrund dieser eigentumsrechtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten eine andere Erschließung nicht möglich. Eine zusätzliche Quermöglichkeit über den Walkstrom wird seitens der unteren Wasserbehörde ausgeschlossen, da das Grundstück bereits erschlossen ist.

Die sich derzeit an der östlichen Grundstücksgrenze befindliche Trafostation muss im Zuge der Planung verlegt werden, da sich die bestehende Kabeltrasse im Bereich der künftigen Gebäude und Tiefgarage befindet und seitens des Netzeigentümer SWE Netz GmbH eine direkte Über- oder Unterbauung der Kabeltrassen nicht erlaubt ist. Des Weiteren muss die Zugänglichkeit zum Trafo gewährleistet sein. Zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation im Zufahrtsbereich des Grundstücks festgesetzt. Der Standort wurde gewählt, da sich die Fläche außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befindet, der unmittelbare Zugang von der öffentlichen Straße erfolgen kann und die bestehende Kabeltras-

se bereits in diesem Abschnitt vorhanden ist. Siehe hierzu auch Begründung Punkt 6 dieser Stellungnahme.

Bezüglich der Müll- und Wertstoffsammlung sind im Bebauungsplan neben dem Müllgebäude im Innenhof dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auch in den Wohngebäuden zulässig (Textliche Festsetzung 6.1). Gemäß der Forderung der unteren Abfallbehörde wurde zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche festgesetzt. Diese entspricht zwar nicht den Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung, da die max. Entfernung Standplatz – Entsorgungsfahrzeug / Straße 10m überschreitet, ein satzungskonformer Standort ist jedoch auf dem Grundstück nicht realisierbar, so dass für die Übernahme des Mülls eine Sonderlösung erforderlich ist. Der festgesetzte Übernahmeplatz schafft hierzu den rechtlichen Rahmen.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Entflechtung bzw. Dezentralisierung der Ver- und Entsorgungsaufgaben nicht möglich.

Punkt 2

Da das Grundstück für das Projekt "Wohnen am Walkstrom" offenbar nur die flaschenhalsartige Zugänglichkeit besitzt und das "Wohnvolumen" ein etwa 15-faches unseres doch recht großen Hauses (Nr. 21) beträgt, sollte man sich dazu ergänzende Gedanken machen.

Zugang: Inwieweit ist ein zusätzlicher Zugang zum Grundstück möglich, sind alle Varianten geprüft worden? Im alten Stadtplan, der in der Schallimmissionsprognose verwendet wird, ist ein weiterer Steg (für Fußgänger?) über den Walkstrom sichtbar. Sollte solche Möglichkeit neu genutzt werden können?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Wie unter Punkt 1 dieser Stellungnahme beschrieben, wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanprozesses geprüft. Da das Vorhabengrundstück jedoch nördlich, östlich und westlich von privaten Grundstücken umschlossen ist und südlich durch den Walkstrom begrenzt wird, ist aufgrund dieser eigentumsrechtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten eine andere Erschließung nicht möglich. Eine zusätzliche Querungsmöglichkeit über den Walkstrom wird seitens der unteren Wasserbehörde ausgeschlossen, da das Grundstück bereits erschlossen ist.

Punkt 3

Tiefgaragenein- und ausfahrt: In der Schallimmissionsprognose wird auf Seite 8 von sehr praxisfremden gerundeten Stundendurchschnittswerten ausgegangen. Das mag im Verfahren richtig sein, jedoch ist sicher anzunehmen, dass die Bewegungen hauptsächlich zu den Rushhour Zeiten erfolgen, die mit erheblichen Wartezeiten in der Ausfahrt einhergehen. Das verkehrsbedingte und durch die Unterordnung der Ausfahrt unter die Bundesstraße notwendige Anhalten verursacht in jedem Falle Anfahren in der Steigung. Warum geht man in der Prognose "Anlage 10 001" von Zufahrt ohne Steigung aus? Das ist bei den Niveauunterschieden laut Zeichnung nicht möglich. Demzufolge werden die Anfahrversuche alle in der Steigung liegen. Wie vereinbart sich das mit den in der Schallimmissionsprognose zugrundeliegenden 30 km/h in der Ausfahrt? Ist diese Geschwindigkeitsannahme nicht völlig praxisfremd?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die schalltechnische Untersuchung von Parkplätzen, Parkhäusern und Tiefgaragen erfolgt nach den Ansätzen der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage, 2007). Die Lärmanteile aus dem Parksuch- und Durchfahrtsverkehr werden dabei auf Grundlage der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet. Obwohl die mittleren Fahrgeschwindigkeiten nach Literaturangaben bei Tiefgaragenrampen für die Einfahrt bei ca. 16 km/h und für die Ausfahrt bei ca. 10 km/h liegen, wird in den RLS-90 eine Mindestgeschwindigkeit von 30 km/h vorausgesetzt. Hintergrund davon ist, dass gemäß RLS-90 die Fahrgeräusche bei geringeren Geschwindigkeiten als 30 km/h nicht weiter sinken. Somit sind die schalltechnischen Berechnungen des Ein- und Ausfahrtsverkehrs mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h auch dann noch korrekt, wenn die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten lediglich 10 bzw. 16 km/h betragen.

In der Bayerischen Parkplatzlärmstudie werden in Tabelle 33 Wechselraten für verschiedene Parkplatzarten abhängig vom Untersuchungszeitraum (Tag/Nacht) festgeschrieben. Diese haben bereits einen relativ hohen Ansatz und liegen damit auf der sicheren Seite. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden diese Wechselraten zusätzlich aufgerundet. Das heißt, dass die Berechnungsergebnisse mehr noch als die Ansätze der Parkplatzlärmstudie auf der sicheren Seite liegen. Die erhöhte Störwirkung durch das Anfahren wartender Fahrzeuge (z. B. zu Rushhour Zeiten) wurde anhand des Spitzenpegels berücksichtigt. Dessen Emissionswert liegt gemäß Anlage 8 des Gutachtens bei 94 dB(A), während die Bayerische Parkplatzlärmstudie in Tabelle 21 dafür lediglich einen Wert von 93,1 dB(A) vorsieht. Somit wurde auch hier mit einem höheren Ansatz als im Regelfall gerechnet. Somit ist auch in den Spitzenzeiten keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Nutzung der Tiefgarage zu erwarten.

Zwar weist das schalltechnische Gutachten an der nächstliegenden schutzwürdigen Wohnnutzung eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Spitzenpegel aus, jedoch gehören gemäß dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94, Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu üblichen Alltagserscheinungen. Des Weiteren wird im genannten Beschluss die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind. Somit ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Die Anlagen 10 001 und 10 002 der Schallimmissionsprognose verdeutlichen die Zufahrtsmodellierung. Danach ist zu erkennen, dass lediglich der Teil außerhalb der Einhausung entsprechend der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan keine, bzw. nur eine minimale Steigung aufweist. Geringere Längsneigungen als 5 % sind schalltechnisch nicht relevant.

Die eigentliche Tiefgaragenrampe ist komplett eingehaust (vergleiche Ansicht 1 und 4 - Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Bezeichnung "Zufahrt ohne Steigung" bezieht sich also nur auf den Teil der Zufahrt vor dem Tiefgaragentor. Sollte es also notwendig sein auf der Steigung anzufahren, werden die Anfahrgeräusche durch die Einhausung samt deren schallabsorbierenden Auskleidung gedämpft.

Punkt 4

In der Planzeichnung "Genehmigungsplanung Ansichten Dachaufsicht/Freifläche M1:200" sind u. a. aus- und einfahrende Fahrzeuge dargestellt. Dürfen Bürgersteige so überfahren werden? Kollidiert nicht der zu den meistfrequentierten Zeiten stattfindende Autoverkehr mit dem gleichzeitigen Fußgänger- und Fahrradverkehr der Anlagenbewohner und Passanten der Straße des Friedens?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt werden. Die erforderlichen Haltesichtweiten entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die das rechtzeitige Anhalten von Kraftfahrzeugen des vorfahrtsberechtigten Verkehrs auf der Straße des Friedens gewährleisten, werden eingehalten. Die Anfahrsicht der ausfahrenden Fahrzeuge kann auf Grund der Lage der Grundstückszufahrt in der Innenkurve nicht eingehalten werden. Daher sind hier flankierende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau eines Verkehrsspiegels erforderlich. Diese sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens von der Straßenverkehrsbehörde anzuordnen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus diesem Hinweis nicht.

Punkt 5

Müll- und Wertstoffbewegung: Durch die etwa 15-fache Bewohnerzahl werden demzufolge auch eine entsprechend große Anzahl Müllbehälter anfallen. Die Aufbewahrung der Müllbehälter befindet sich sicher jeweils dezentral in den jeweiligen Gebäuden? Sind alle Aufbewahrungsräume, auch derjenige im Hofareal geräusch- und geruchsisoliert? Werden passende Beläge der Müllrollwege so gewählt, dass das Geräuschniveau verträglich bleibt?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bezüglich der Müll- und Wertstoffsammlung sind im Bebauungsplan neben dem Müllgebäude im Innenhof dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auch in den Wohngebäuden zulässig (Textliche Festsetzung 6.1). Zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag wurde weiterhin im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche festgesetzt. Gemäß der Festsetzung 15.1 ist das Müllgebäude, in welchem sich die geschlossenen Müllbehälter befinden, mit blickdichten Seitenwänden zu gestalten. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass es sich um ein geschlossenes Gebäude handelt. Bei der Gestaltung der Wegeflächen sind die feuerwehrtechnischen Anforderungen an Rettungszufahrten berücksichtigt. Dem entsprechend ist für diese Flächen ein Betonpflaster vorgesehen.

In Bezug auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange (Geräusch-, Geruchsisolierung, Müllrollwege) ist Folgendes festzustellen:

Der für das geplante Vorhaben erforderliche immissionsschutzrechtlich relevante Untersuchungsrahmen wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde definiert. Darauf aufbauend wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose die schallschutztechnischen Belange geprüft, beurteilt und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß den Empfehlungen des Gutachtens entsprechende Maßnah-

men zur Konfliktbewältigung festgesetzt. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben sieht die Errichtung von 3 Gebäuden mit insgesamt 56 Wohneinheiten vor. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist daher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit entspricht das Vorhaben auch dem im näheren Umfeld vorhandenen Gebietscharakter. Die mit einer Wohnnutzung typischerweise einhergehenden Immissionen wie z.B. Geruchs- und Lärmimmissionen durch Mülltonnen oder Müllrollwege sind in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich zumutbar und daher regelmäßig zulässig. Eine spezielle Geräuschs- oder Geruchsisolierung des Müllgebäudes ist nicht erforderlich. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht ersichtlich.

Punkt 6

Trafostation: Als sehr missglückt sehen wir den Vorschlag der Anordnung der Trafostation direkt gegenüber unserer Fassade. Erfahrungsgemäß hat man in der Nähe der Trafos immer mit einem gewissen Netzbrummen zu rechnen. Entsprechende Prüfungen unsererseits ergaben dieses Ergebnis (z.B. Trafo 02158 in der W.-Külz-Straße). Ist es möglich, den Trafo abzusenken oder in einen Gebäudeteil entkoppelt zu integrieren?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich derzeit eine Trafostation, die die angrenzenden Abnehmer versorgt. Die zugehörige Kabeltrasse quert das Plangebiet und führt über die Grundstückszufahrt bis zur Anbindung an die Trassen in der Straße des Friedens.

Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von drei Gebäuden vor, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind. Die Kabeltrasse befindet sich im Bereich dieser Planung. Da die Zugänglichkeit der in Betrieb befindlichen Trafostation weiterhin gewährleistet sein muss und eine direkte Über- oder Unterbauung der Kabeltrassen gemäß dem Netzeigentümer SWE Netz GmbH nicht erlaubt ist, muss im Zuge der Realisierung des Vorhabens die Trafostation einschließlich der Kabeltrasse verlegt werden.

Zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation im Zufahrtsbereich des Grundstücks festgesetzt. Der Standort wurde gewählt, da sich die Fläche außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befindet, der unmittelbare Zugang von der öffentlichen Straße erfolgen kann und die bestehende Kabeltrasse bereits in diesem Abschnitt vorhanden ist.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange hat die SWE Netz GmbH auf Anfrage des Umwelt- und Naturschutzamtes Prüfnachweise und technische Datenblätter zum geplanten Bautyp des Transformators bereitgestellt. In diesen wurde der Schallleistungspegel der Anlage mit LWA = 45 dB(A) angegeben. Ausgehend von diesem Schallleistungspegel wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm in der Nacht [40 dB(A)] bereits in 1 m Abstand unterschritten und eingehalten. Dies bestätigte sich durch Messungen des Umwelt- und Naturschutzamtes an bereits errichteten, baugleichen Transformatorstationen im Stadtgebiet. Da somit eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen auszuschließen ist, ist ein Standortwechsel bezüglich der Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange nicht erforderlich.

Geprüft wurde weiterhin die Möglichkeit der Integration des Trafos in einem Gebäudeteil. Dies ist gemäß dem Netzbetreiber SWE Netz GmbH unter Voraussetzung der Einhaltung von bestimmten technischen Bedingungen und Nachweisen in einem Gebäude grundsätzlich möglich, sofern eine frei stehende Station nicht realisierbar ist. Aufgrund erhöhter technischer Anforderungen und damit verbunden erhöhten Kosten wird jedoch seitens des Netzbetreibers jedoch eine frei stehende Station empfohlen, da folgende technische Anforderungen u. A. bei einer Einbaustation zu berücksichtigen sind:

- Die Einbaustation hat einen wesentlich höheren Platzbedarf, da sie begehrbar sein muss.
- Die Konstruktion des elektrischen Betriebsraumes muss der mechanischen Belastung und dem durch einen Kurzschluss-Lichtbogen verursachten Innendruck standhalten.
- Brandschutztechnisch erhöhte Bestimmungen sind zu berücksichtigen.
- Die Druckfestigkeit des Baukörpers ist nachzuweisen.
- Die Zufahrt zum Transformatorenraum ist für einen LKW mit einer Achslast von min. 16 t auszuliegen.
- Der unmittelbare Zugang und Transportweg von einer öffentlichen Straße ist anzustreben.
- Die Einordnung des Raumes für den Netzbetreiber muss an einer Gebäudeaußenwand möglichst ebenerdig erfolgen.
- Der Zugang zu jeder Tages- und Nachtzeit muss für betriebsnotwendige Dienste gewährleistet sein.
- Bereits in der Planungsphase ist, soweit erforderlich, eine Druckentlastungsöffnung nach außen einzuordnen bzw. vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass bei Ausblasen infolge eines Störlichtbogens Personen und Sachgüter nicht beschädigt werden.
- Die Zuluft für die Transformatorenräume muss unmittelbar oder über besondere Lüftungsleitungen dem Freien entnommen, die Abluft unmittelbar oder über besondere Lüftungsleitungen ins Freie geführt werden. Lüftungsleitungen durch andere Räume sind so herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in andere Räume übertragen werden können.

Aus den vorgenannten Gründen wird nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort für eine Trafostation weiterhin festgehalten. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Belange ist nicht gegeben.

Punkt 7

Eine große Sorge unsererseits zur Gefährdung unseres Wohnhauses Straße des Friedens 21 (auch Doppelhaus Nr. 20) kann durch die Zwischenabwägung nicht genommen werden. An mehreren Punkten wird darin das Thema Tiefgaragenniveau und Grundwasser berührt. Darin wird geäußert, dass der durch die Barriere der Tiefgarage entstehende Aufstauereffekt keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne von Kellervernässung erwarten lässt. Womit kann diese Äußerung der unteren Wasserbehörde gesichert werden? Im Moment haben wir keine Kellervernässung. Unser Kellerfußbodenniveau liegt nach einer Laservermessung leicht über dem Niveau der Betonfläche des Nachbargrundstückes. Diese Fläche wird zu einem großen Teil des Jahres von Wasser überdeckt. Neben Regenwasser kann man gelegentlich das Emporquellen des Grundwassers beobachten. Wir erwarten fundierte Aussagen zu einer möglichen Schädigung der Bausubstanz unseres Hauses durch ein hydrologisches Gutachten seitens der Bauträger des Projektes "Wohnen am Walkstrom". Kann auch möglicherweise verdrängtes Grundwasser im ehemaligen jetzt verschütteten Bett des Hahnengrabens abgeführt werden?

Abwägung

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

Begründung

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Begründung der Abwägung der Stellungnahme vom 14.11.2016. In dieser wird bezüglich des Grundwasserspiegels Folgendes ausgeführt:

"... Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine Grundwasseraufschlüsse/-messstellen, sodass hier hilfsweise auf eine westlich von diesem gelegene Messstelle zurückgegriffen werden muss, für welche allerdings kein geologisches Profil vorliegt.

Der höchste gemessene Grundwasserstand (am 15. April 1994 = HQ 100) beträgt an der vorgeannten Messstelle 196,07 m ü. NN, d.h. im Planungsgebiet ca. 3,5 - 4 m u. GOK. Die Tiefgaragensohle erreicht daher evtl. (aber nicht zwingend) das Grundwasser.

Aufgrund der Dimension des Grundwasserleiters am Standort und nicht zuletzt des bestehenden Grundwasserflurabstandes wird die Barrierewirkung der geplanten Tiefgarage und ein daraus resultierender Aufstauereffekt seitens der unteren Wasserbehörde als gering eingeschätzt, so dass vermutlich keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne von Kellervernässungen benachbarter Gebäude zu erwarten sind. Eine abschließende Aussage hierzu kann jedoch erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens erfolgen, welches die tatsächlich vor Ort angetroffenen geologischen Verhältnisse darstellt. Dieses obliegt dem Vorhabenträger."

Der Vorhabenträger hat für das Vorhabengrundstück einen geotechnischen Bericht erstellen lassen, dessen Schwerpunkt auf der geotechnischen Bewertung des Untergrundes liegt. Zur Bewertung der Untergrundverhältnisse in Bezug auf das Grundwasser ist nach Auskunft der unteren Wasserbehörde eine detaillierte Baugrunduntersuchung mit hydrogeologischer Beweisführung der hydrogeologischen Verhältnisse am Standort erforderlich.

Grundsätzlich liegt es in der Verantwortung des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schäden an den Bestandsgebäuden verursacht werden. Die Erforderlichkeit eines hydrogeologischen Gutachtens ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus den Hinweisen nicht. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei dem städtischen Flurstück 570/4, welches nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, handelt es sich um einen ehemaligen verrohrten Gewässerlauf. Dieser ist nicht mehr in Benutzung. Bei der unteren Wasserbehörde wird der Bereich nicht als Gewässer geführt. Ob eine Reaktivierung dieses ehemaligen Gewässerlaufs zur Entspannung der Grundwassersituation erforderlich ist, ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch die Fachbehörde zu entscheiden.

Punkt 8

Befremdlich wirkt die Bezugnahme zum Denkmalschutz. Gebäudehöhe und Außenfarbe bedeuten sicher keine ausreichende Einpassung in ein vom Klassizismus und frühem Jugendstil geprägtes Ensemble. Stehen "gefaltete" Fassaden und rein zufällig angeordnete Fenster nicht im krassen Widerspruch zur streng geometrisch geordneten Architektur der umgebenden Baukörper? Ist in diesem Punkt eine Veränderung der Pläne möglich? Es gibt aktuell gebaute Beispiele

in nächster Umgebung, z. B. am Mainzerhofplatz. Eine der Umgebung angepasste Gestaltung steht sicher nicht im Gegensatz zur beabsichtigten Wohnqualität der Neubebauung. Diese Qualität ist in Gefahr durch die sich engkurvig darstellende Innenhofbebauung. Hier sehen wir große Probleme in der Beherrschung von Wohn- und Verkehrsgeräuschen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Es handelt sich dabei um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich derzeit als eine ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Gründerzeit geprägt durch großmaßstäbliche kompakte Baustrukturen. Typisch ist eine drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung (i.d.R. Mietshäuser) oder Villenquartiere für das Bürgertum. Die unmittelbare Umgebung des geplanten Vorhabens ist durch einen aufgelösten Blockrand, bestehend aus 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden gekennzeichnet.

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Vorhabens befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Straße des Friedens 20/21. Darüber hinaus ist das Gebäude Dammweg 1/1a Bestandteil eines Denkmalensembles. Aufgrund der Nähe des Vorhabens zu diesen Anlagen bedarf das Vorhaben einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Im Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde darauf hingewiesen.

Planerischer Wille ist es nicht mit dem Vorhaben die Gründerzeit zu kopieren bzw. zu rekonstruieren, sondern vielmehr, ein Wohnensemble zu errichten, welches sich zwar in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formsprache ablesbar ist. Damit sollen bewusst neue architektonisch-gestalterische Akzente (auch in Bezug auf Fensterformen- und Elemente) gesetzt werden.

So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Es orientiert sich am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a. Zwar ist das Gebäude im Baufeld C mit fünf – und in Teilbereichen mit vier Vollgeschossen festgesetzt, die festgesetzten Gebäudehöhen dieses Gebäudes bewegen sich jedoch zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude. Die rückwärtigen Gebäude der Baufelder A und B werden zudem höhenmäßig abgestuft (Baufeld A: max. 210,20 m ü. NHN, Baufeld B: max. 213,20 m ü. NHN). Insgesamt ist so ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge gewährleistet.

Im Hinblick auf Materialität und Farbwahl beabsichtigt der Vorhabenträger, die Oberflächenstruktur der Gebäude in Putz mit unterschiedlicher Körnigkeit auszuführen. Mit der beabsichtigten weißen Farbgebung der Fassaden folgt das Vorhaben dabei der direkt angrenzenden Bebauung Straße des Friedens 20/21. Die Außenfenster sind in Cremeweiß auszuführen, die Fensterbänke in pulverbeschichteten Aluminiumprofilen Graubeige oder Olivgrau. Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, die Fenster aus robustem und langlebigem Material

herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Um dem Vorhaben aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Vorhabengrundstücks im Spannungsfeld zwischen der vorhandenen großmaßstäblichen Wohnbebauung (aufgelöster Blockrand) und der Lage am Flusslauf in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht gerecht zu werden, wurde das Vorhaben zu Beginn des Planungsprozesses dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Nach Auffassung dieses qualifizierten Fachgremiums ist das geplante Vorhaben eine angemessene und legitime Antwort auf die im Stadtraum frei gewordene Lücke.

Der für das geplante Vorhaben erforderliche umweltrelevante Untersuchungsrahmen wurde durch die entsprechenden Fachbehörden des Umwelt- und Naturschutzamtes definiert und im Zuge des Bebauungsplanprozesses gutachterlich untersucht und bewertet (z. B. Schallgutachten, Artenschutzgutachten, Baumgutachten). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß den Empfehlungen der Gutachten entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt. Darüber hinaus gehende Umweltbelastungen, die mit der Wohnbebauung einhergehen werden nicht gesehen.

Des Weiteren wurden im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu der Nachbarbebauung berücksichtigt. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Wie bereits ausgeführt ist die städtebauliche und architektonische Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BRV680 "Wohnen am Walkstrom" die Errichtung eines architektonisch eigenständigen Gebäudeensembles, welches sich in die städtebauliche Maßstäblichkeit der Umgebung einbettet. Architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden nicht gesehen.

Punkt 9

Die Priorisierung von Wohnfläche gegenüber Klimazonen und entsprechend einzuhaltenden Abständen zum Wasserlauf sehen wir als Problem. Eine Mühle brauchte funktionsbedingt die Wassernähe. Ein modernes Wohnhaus braucht diese nicht. Warum werden in diesem Projekt so viele Ausnahmen zu den üblichen Bestimmungen gemacht? Wäre es nicht sinnvoll, unter dem Gesichtspunkt einer gewissen Renaturierungsidee, die eigentlich vorgeschriebenen Abstände zur Gewässerböschung einzuhalten?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bei dem besagten Uferabschnitt, der sich in der Klimaschutzzone 1 befindet, handelt es sich um einen Bereich, in welchem sich bereits Gebäude befinden. So verhält es sich auch mit der Uferzone des Vorhabengrundstücks. Diese war seit dem Mittelalter mit einem Gebäude besetzt (Mühle). Die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB war und ist in diesem Bereich gegeben. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nun anstelle des abgebrochenen Mühlengebäudes ein Baufeld festgesetzt. Städtebauliche Zielstellung ist dabei die Entwicklung einer neuen Bauflucht, die sich am Bestand orientiert und zwischen dem Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a vermittelt.

Da die in Rede stehende Fläche bereits bebaut war, sind mit der Festsetzung des Baufeldes C keine relevanten zusätzlichen Einschränkungen zu erwarten, so dass die klimatische Funktionsfähigkeit (Durchlüftung) und Ausgleichs- und Erholungsfunktion der Gewässer (Walkstrom und Flutgraben) weiterhin gewährleistet wird. Eine Berücksichtigung der Belange des Klima- und Wasserschutzes erfolgt durch Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie zur Bepflanzung. Insbesondere ist gemäß der textlichen Festsetzung 11.1 der Bewuchs des Uferbereichs zu erhalten und entsprechend zu entwickeln.

Der erforderliche wasserschutzrechtliche Abstand von 5,0m wird zum Teil unterschritten. Die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zum Bauen im Gewässerrandbereich wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und auf Basis der aktuell gültigen wasserrechtlichen Grundlagen bestätigt. Unbenommen davon bleibt, dass das Vorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung erfordert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Teil C, Punkt 4 auf die Genehmigungspflicht hingewiesen.

Punkt 10

Die in der Zwischenabwägung genannten Ausgleichspflanzungen, Nisthilfen und Fledermausbehausungen sollten ortsnahe erfolgen. Wo werden diese geplant?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanprozesses erfolgte eine faunistische Bestandserfassung (Oktober 2018) zum potenziellen Vorkommen von Fledermäusen, Vogelarten und Kriechtieren. Dabei wurden ein Vorkommen von zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Wasserfledermaus) sowie 26 Vogelarten im Planungsraum nachgewiesen. Gemäß Artenschutzgutachten sind weitere 7 Fledermausarten zu erwarten.

Das Gutachten empfahl als Ausgleichsmaßnahme vier Fledermausquartierkästen im Bereich des Ufersaums (Walkstrom, Flutgraben, Espachteich) sowie sechs Nisthilfen für Halb- / Höhlenbrüter im Vorhabengebiet und unmittelbarem Umfeld (Walkstrom, Flutgraben, Espachteich) zu installieren.

Die untere Naturschutzbehörde folgte den Empfehlungen. Die genannten Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages. In diesem ist auch der Standort konkretisiert. Demnach sind Ersatzquartiere im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an vorhandenen Gehölzbeständen vorzusehen.

Punkt 11

Können genaue Aussagen zum Standort und der Bauausführung des Blockheizkraftwerkes gemacht werden? Abgasbelastung und Geräuschentwicklung sind davon sicher entscheidend abhängig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Energieerzeugung über ein Blockheizkraftwerk zu gewährleisten. Dieses ist, unter Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen, zwingend in die Gebäude zu integrieren. Eine entsprechende Regelung hierzu wurde im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich getroffen. Der genaue Standort des Blockheizkraftwerks ist noch nicht festgelegt. Dieses erfolgt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der Ausführungsplanung. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	29.11.2017 i. V. m. 17.11.2016	

Stellungnahme vom 29.11.2017

Punkt 1

Der in der Anlage beigefügte Widerspruch vom 17.11.2016 entspricht inhaltlich weiterhin vollumfänglich meiner Auffassung und ist somit vorausgehender Bestandteil dieses Schreibens.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Stellungnahme vom 17.11.2016 war Bestandteil der vom Stadtrat beschlossenen Zwischenabwägung. Das Ergebnis der Abwägung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt worden.

Abwägung der Stellungnahme vom 17.11.2016

Ich lege hiermit als unmittelbar betroffener Nachbar fristgemäß Widerspruch gegen die geplante Innenhofbebauung des Wohnquartiers Straße des Friedens / Gustav-Adolf-Straße / Thomas-Müntzer-Straße / Dammweg ein.

Nach intensiver Sichtung der vorliegenden Unterlagen zu dem o.g. Bauprojekt ist primär einzuschätzen, dass die vorliegende Bebauungsplanung hinsichtlich eines ordentlichen Bauantrags nach der Thüringer Bauordnung ThürBO nicht genehmigungsfähig ist; alternativ wurde die Verfahrensvariante eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt, um neues Baurecht zu schaffen. Der Widerspruch begründet sich wie folgt:

Punkt 1

Das Wohnquartier wurde in Verbindung mit dem Bau des Flutgrabens und der Friedrichstraße (heute Straße des Friedens) als grünes Stadtquartier von Bauratsamt Lange straßenbegleitend geplant und durch den Stadtrat freigegeben. Der Zuschnitt der Grundstücke wurde um 1890 bewusst gewählt, um das Areal von mehrgeschossigen Innenraumbebauungen freizuhalten. Seitdem wurde einer Innenraum-Bebauung nie stattgegeben, Gesuche wurden auch nach der Wende mehrfach abgelehnt.

Abwägung:

Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit vorangegangener Bauvorhaben auf dem Vorhabengrundstück beurteilte sich aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Es galt somit das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung. Da bei bisherigen Bauvorhaben die entsprechenden Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht vorlagen, bestand kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar.

Punkt 2

Die Bebauung des Innenraumes stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbargrundstücke und deren Bewohner dar. Die geplante Bebauung mit zwei großen Baukörpern im Innenhof ist zu intensiv, führt zu einer massiven Gebäudeverdichtung und somit zu einer erheblichen Einschränkung der umliegenden adäquaten privaten Freiraumbereiche und ihrer Funktion als Erholungsfläche. Gerade hinsichtlich der Verkehrsbelastung durch die Straße des Friedens kommt dem Schutz der Wohnruhe und Erholungsfunktion im Innenhof eine außerordentlich hohe Bedeutung zu.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche, welche sich in seinem Eigentum befindet, zu revitalisieren und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Gebäudeensembles bestehend aus drei Wohnhäusern vor. Das Gebäude im Baufeld C orientiert sich dabei am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen den angrenzenden Gebäuden Straße des Friedens 21 und Dammweg 1/1a. Im rückwärtigen Grundstücksbereich gruppieren sich zwei weitere Gebäude (Baufeld A / B) mit reduzierter Kubatur um einen gemeinsamen Hof. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude wurde ebenfalls auf die Nachbarbebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhen des Gebäudes C an der Straße des Friedens bewegen sich zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude (218,85 m ü. NHN und 217,00 m ü. NHN). Für die beiden rückwärtigen Gebäude ist abgestaffelt eine Drei- und Viergeschossigkeit mit Gebäudehöhen zwischen 210,23 m ü. NHN (Baufeld A) und 213,20 m ü. NHN (Baufeld B) vorgesehen. Ein harmonisches Einfügen der geplanten drei Baukörper in das vorhandene städtebauliche Gefüge ist durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

Durch das Vorhaben werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ bis 1,31.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO überschritten werden, d.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzung der Überschreitungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben:

1. städtebauliche Gründe:
 - Die Festsetzung ist erforderlich, um planungsrechtlich eine dem Umfeld entsprechende städtebaulich angemessene Bebauung im Kontext des Standorts zu sichern.
 - Die Reparatur der nach dem Brand und nachfolgendem Abriss der Kartäusermühle brachgefallenen Fläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände vermieden:
 - In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den unterbauten Flächen, als auch anderen Freiflächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle versickern und gespeichert werden kann.
 - Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Die bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

In Bezug auf die beiden rückwärtigen Gebäude (Baufeld A und B) ist ergänzend festzustellen, dass ein Baugrundstück nicht a priori als Ausgleich für private Freiraumbereiche oder Erholungsflächen benachbarter Grundstücke betrachtet werden kann.

Siehe hierzu weiter Begründung Punkt 1 der Abwägung der Stellungnahme vom 17.11.2016.

Punkt 3

Mir ist bekannt, dass die Stadt Erfurt in der Vergangenheit und auch zeitnah in diesem Jahr mehrere vergleichbare Bebauungen von Innenhöfen in Wohnquartieren in städtebaulichen Planungs- und Genehmigungsverfahren als unerwünscht und nicht genehmigungsfähig deklarierte und abgelehnt hat. Warum dann hier? Dem Umstand, dass mit einer Zulassung insbesondere der Gebäude D und E automatisch auch vergleichbares Baurecht für benachbarte Innenraumflächen des Quartiers geschaffen wird, ist besonders hervorzuheben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet darüber, ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Nach § 29 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, nach §§ 30 bis 37 BauGB. Im Wesentlichen wird hier unterschieden zwischen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§§ 30, 31, 33 BauGB), im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit vorangegangener Bauvorhaben auf dem Vorhabengrundstück beurteilte sich aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Es galt somit das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung. Da bei bisherigen Bauvorhaben die entsprechenden Voraussetzungen des § 34 BauGB nicht vorlagen, bestand kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich als eine teilweise versiegelte ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche. Die planeretzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genügt im Hinblick auf die Verwirklichung des Vorhabens nicht.

Da die Zulässigkeit der rückwärtigen Gebäude auf dem Vorhabengrundstück über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebt wird, im Vorhabenbereich eine atypische Grundstückssituation und -größe vorzufinden ist und die benachbarten Grundstücke bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind, entsteht auf diesen Grundstücken nicht automatisch vergleichbares Baurecht. Vielmehr unterliegen Vorhaben auf benachbarten Grundstücken dem Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung.

Punkt 4

Das gewählte Verfahren umgeht die genehmigungsrechtlichen Belange eines ordentlichen Bauantrages wie z. B. Nachbarschaftsbeteiligung, Genehmigungsfähigkeit von Geländeaufhöhungen, Geschossigkeiten, Abstandsflächen usw.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren entbindet nicht von der Genehmigungspflicht des künftigen Vorhabens. Vielmehr schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan den bauplanungsrechtlich zulässigen Rahmen für das konkrete Vorhaben. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird sowohl die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auch die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit geprüft.

Punkt 5

Die vorhandenen und zur Bürgerbeteiligung ausliegenden Pläne sind hinsichtlich der Geschossdarstellung absolut irreführend. Die dargestellte "Tiefgarage" ist keine "Tiefgarage" sondern ist als offener Baukörper auf der vorhandenen und zum Innenbereich hin abfälligen Geländeoberfläche geplant. Somit ist die Garage die erste Ebene der Bebauung. Die Höhendifferenz zwischen meinem Grundstück und der Bebauungsfläche beträgt ca. 2,00 m. Die beiden geplanten Innenhofgebäude sollen auf dieser Garage als erste Gebäudeebene errichtet werden. Sie werden als niedere und vertragliche Innenhofbebauung dargestellt, welche sie nicht sind. Die Häuser D und E sind somit für mich (und alle Nachbarn) hinsichtlich des vorhandenen Geländeverlaufs nicht 4- und 3geschossig, sondern 5- und 4-geschossig.

Das vorhandene Grundstück soll durch die Anböschung der geplanten 1. Ebene = Garage im Innenhofbereich massiv erhöht werden (siehe dazu S. 18 u.a.). Dies unterläge einer Genehmigungspflicht nach ThürBO und der Beteiligung der benachbarten Grundstückseigner! Die in den perspektivischen Ansichten Blatt 17-20 dargestellte Höhensituation des Baugeländes zu den benachbarten Grundstücken stellt die vorhandenen Gegebenheiten falsch dar!

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das mittlere Geländeniveau des Vorhabengrundstücks liegt bei ca. 198,3 m ü. NHN. Das geplante Gelände im Innenhof (über der Tiefgarage) beträgt 199,2 m ü. NHN. Die mittlere Differenz beträgt ca. 90 cm.

Bei der geplanten Tiefgarage handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 92 Abs. 2 ThürBO. Die Geschossigkeit der Gebäude in den Baufeldern A und B ist mit drei bzw. vier Geschossen festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei das festgesetzte Geländeniveau von 199,2 m ü. NHN.

Das mittlere Geländeniveau des Grundstücks der Einwänderin beträgt ca. 200,4 m ü. NHN. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück gibt es bisher einen Höhengsprung von bis zu 2,0 m, der durch eine Mauer abgefangen wird. Das geplante Geländeniveau des Vorhabengrundstücks im Innenhof beträgt 199,2 m ü. NHN, so dass die Höhendifferenz ca. 1,20 m beträgt.

Das Bebauungsplanverfahren entbindet nicht von der Genehmigungspflicht des künftigen Vorhabens. Vielmehr schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan den bauplanungsrechtlich zulässigen Rahmen für das konkrete Vorhaben. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird, wie bereits ausgeführt, sowohl die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auch die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit geprüft.

Punkt 6

Die geplante Bebauung mit dem Haupthaus in L-Form, bestehend aus den Häusern A-C, schafft eine Wohnfläche, welche insgesamt die Wohnfläche der beiden großen benachbarten Doppelhäuser Straße des Friedens im Bereich Kartäuser Mühle bis Einmündung Gustav-Adolf-Straße weit übertrifft und somit einer geplanten Neubebauung und dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum völlig Genüge täte.

Ich bitte um eine fachkompetente Auseinandersetzung mit den aufgeführten Argumenten und hoffe auf ein sachliches Abwägungsergebnis, welches einer nachbarschützenden Rücksichtnahme gerecht wird.

Die geplante Innenhofbebauung führt zu einer erheblichen Wertminderung der umliegenden Grundstücke. Da ich meine Immobilie nach den strengen Reglements des Denkmalschutzes seit 25 Jahren mit hohem finanziellem Aufwand sanieren musste, fühle ich mich besonders betroffen. Einer baurechtlich unzulässigen Innenhofbebauung des Areals widerspreche ich hiermit ausdrücklich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Siehe Begründung Punkt 2 und 3 der Abwägung der Stellungnahme vom 17.11.2016.

Des Weiteren wurden im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu der Nachbarbebauung berücksichtigt. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der für das geplante Vorhaben erforderliche umweltrelevante Untersuchungsrahmen wurde durch die entsprechenden Fachbehörden des Umwelt- und Naturschutzamtes definiert und im Zuge des Bebauungsplanprozesses gutachterlich untersucht und bewertet (z. B. Schallgutachten, Artenschutzgutachten, Baumgutachten). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß den Empfehlungen der Gutachten entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt. Darüber hinaus gehende Umweltbelastungen, die mit der Wohnbebauung einhergehen werden nicht gesehen.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht ersichtlich.

Eine Wertminderung der Immobilie der Einwänderin ist mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

Stellungnahme vom 29.11.2017

Punkt 2

Ich lege hiermit als unmittelbar betroffener Nachbar nochmals fristgemäß Widerspruch gegen die geplante Innenhofbebauung des Wohnquartiers Straße des Friedens / Gustav-Adolf-Straße / Thomas-Müntzer-Straße / Dammweg ein, insbesondere die Realisierung des Gebäudes im Bau-feld A. Ich fordere hiermit, das Bau-feld A zu verwerfen und nicht zu realisieren und das Bau-feld B wenn überhaupt in geringerer Höhe zu realisieren.

Mit der straßenbegleitenden Bebauung wird unter Ausreizung der vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten (Geschoßflächenzahl und andere Obergrenzen, deren Überschreitung in den Un-terlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sehr zweifelhaft begründet werden) so viel Wohnraum geschaffen, dass eine weitere Belastung des Wohnumfeldes aller Quartierbewohner mit dem Bau zweier großer Häuser im Innenhof nicht vertretbar ist. Dies betrifft alle relevanten Umweltbelastungen, die mit der Wohnbebauung einhergehen. Des Weiteren fühle ich mich besonders betroffen durch die Nähe und Präsenz des geplanten Wohngebäudes (Baufeld A) unmittelbar hinter meinem Grundstück mit allen daraus entstehenden belastenden Folgen einschließlich der Wertminderung meiner Immobilie.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Siehe hierzu die Begründung der Punkte 2, 3 und 6 der Abwägung der Stellungnahme vom 17.11.2016.

Der für das geplante Vorhaben erforderliche umweltrelevante Untersuchungsrahmen wurde durch die entsprechenden Fachbehörden des Umwelt- und Naturschutzamtes definiert und im Zuge des Bebauungsplanprozesses gutachterlich untersucht und bewertet (z. B. Schallgutach-ten, Artenschutzgutachten, Baumgutachten). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind ge-mäß den Empfehlungen der Gutachten entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt. Darüber hinaus gehende Umweltbelastungen, die mit der Wohnbebauung einher-gehen werden nicht gesehen.

Des Weiteren wurden im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhält-nisse die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu der Nachbarbebauung be-rücksichtigt. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Eine Wertminderung der Immobilie der Einwänderin ist mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

Punkt 3

Aus den vorgelegten Projektunterlagen ist nicht ersichtlich, welchen Bezug die Höhe der ge-planten Objekte zum derzeit vorhandenen Geländeniveau hat. Ich fordere Sie hiermit auf, die Unterlagen dahingehend zu ergänzen, dass die geplanten Gebäude im Innenhof einschließlich Tiefgarage im Höhenverhältnis zur umstehenden Bebauung in der Straße des Friedens mit be-maßten Plänen dargestellt werden, aus denen Höhen und Abstände vom Grundniveau nach Stand der Technik vergleichend ersichtlich sind. Diese ergänzenden Unterlagen sind auch von den Fachbehörden zu prüfen.

Inbesondere interessiert mich dabei auch konkret ein Querschnitt an der Grundstücksgrenze zwischen Straße des Friedens 19 zum geplanten Gelände Straße des Friedens 22.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Kartengrundlage wurde durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. In dieser sind u. A. die bestehenden Geländehöhen dargestellt. Demnach liegt das mittlere bestehende Geländeniveau des Vorhabengrundstücks bei ca. 198,3 m ü. NHN. Das geplante Gelände im Innenhof (über der Tiefgarage) beträgt 199,2 m ü. NHN. Die mittlere Differenz beträgt ca. 90 cm. Ersichtlich ist dies aus den in der Planzeichnung dargestellten Geländehöhen (z. B. 199,77) sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage von 199,20 m ü. NHN (Textliche Festsetzung 4.1).

In Bezug auf die Höhendifferenz des Vorhabengrundstücks zum Grundstück Straße des Friedens 19 (Flurstück 574) bedeutet dies Folgendes:

An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück gibt es bisher einen Höhengsprung von bis zu 2,0 m, der durch eine Mauer abgefangen wird. Das mittlere Geländeniveau des Grundstücks der Einwanderin beträgt ca. 200,4 m ü. NHN. Das geplante Geländeniveau des Vorhabengrundstücks im Innenhof beträgt 199,2 m ü. NHN, so dass die Höhendifferenz ca. 1,20 m beträgt.

Die geplanten Gebäudehöhen sind in den Ansichten dargestellt (Teil A 2, zeichnerische Festsetzungen).

Da die Höhen der geplanten Gebäude in Bezug auf das bestehende Gelände sowie der angrenzenden Bebauung durch die Planzeichnung (Teil A 1), die Ansichten (Teil A 2) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) hinreichend bestimmt sind, ist eine zusätzliche Bemaßung bzw. ein Querschnitt der Geländehöhen Grundstücksgrenze Flurstück 574 / Vorhabengrundstück nicht erforderlich.

Punkt 4

Die Planungsunterlagen vermitteln den Eindruck, dass das neue Geländeniveau (UK Erdgeschoss) auf der gleichen Höhe liegt wie mein Grundstück, somit liegt eine genehmigungspflichtige Geländeaufhöhung um ca. 2 m vor, die Tiefgarage nimmt dann ungefähr die Höhe des vorhandenen Geländes in diesem Bereich auf. Darauf ist dann 6 m hinter der Grundstücksgrenze ein Dreigeschoss geplant. Somit entstehen insgesamt 4 Etagen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Siehe Begründung Punkt 5 der Abwägung der Stellungnahme vom 17.11.2016

Punkt 5

Sollte die Tiefgarage jedoch voll in das vorhandene Gelände als Wanne eingebaut werden, fordere ich hiermit ein hydrologisches Gutachten mit dem Nachweis, dass keine Auswirkungen auf die Bestandsbebauungen zu erwarten sind.

Abwägung

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

Begründung

Der Vorhabenträger hat für das Vorhabengrundstück einen geotechnischen Bericht erstellen lassen, dessen Schwerpunkt auf der geotechnischen Bewertung des Untergrundes liegt. Zur Bewertung der Untergrundverhältnisse in Bezug auf das Grundwasser ist nach Auskunft der unteren Wasserbehörde eine detaillierte Baugrunduntersuchung mit hydrogeologischer Beweisführung der hydrogeologischen Verhältnisse am Standort erforderlich.

Grundsätzlich liegt es in der Verantwortung des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schäden an den Bestandsgebäuden verursacht werden. Die Erforderlichkeit eines hydrogeologischen Gutachtens ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus dem Hinweis nicht. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 6

Weiterhin sei noch die verkehrstechnische Situation im Quartier erwähnt. Mit der Annahme, dass die Bewohner des geplanten Projektes mehrheitlich ein zweites Auto haben, wird die Situation im ganzen Stadtteil noch gravierender verschlechtert, als dies derzeit der Fall ist und mit den neuen Maßnahmen zur verkehrsberuhigten Innenstadt aus unserer Sicht noch verschärft werden. Dazu bitte ich zu beachten, dass der Ausbau der Straße des Friedens von den Anwohnern finanziert wurde, obwohl es sich um eine Bundesstraße handelt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Durch das Vorhaben ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs zu rechnen. Dies ist planerisch intendiert. Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung. Es handelt sich hier um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung (Vorrang vor Außenentwicklung). Es dient der Schaffung von Wohnraum, einem prioritären Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wurde die Anzahl der Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 57 Stellplätze begrenzt. Das Vorhaben sieht die Errichtung von 56 Wohnungen vor.

Mit der aufgrund des Gebotes der Konfliktbewältigung erforderlichen Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen im Bebauungsplan entfällt automatisch die weitergehende Stellplatzpflicht aufgrund § 49 Abs. 1 letzter Satz ThürBO.

Die somit indirekt indizierte Stellplatzbeschränkung ist planerisch gewollt. Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes wird hierdurch begrenzt.

Auf die Unterbringung von mehr Stellplätzen auf dem Baugrundstück auch zum Beispiel in Form von oberirdischen Stellplätzen wurde verzichtet. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung bezüglich eines ressourcenschonenden Bauens, der Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr sowie der guten ÖPNV Anbindung und der guten fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum.

Ein Befahren des Hofes ist zur Andienung durch Rettungsfahrzeuge, Sonderanlieferungen, Instandhaltungsmaßnahmen o. Ä. möglich. Eine entsprechende Regelung hierzu ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss soll im unmittelbaren Umfeld der Fußgängerzonen die Innenstadt weiter verkehrsberuhigt werden. Dies wird durch die Anordnung von Bewohnerparken erreicht. In der gesamten restlichen Innenstadt, also auch zwischen Bonifaciusstraße, Puschkinstraße und der als Kreisstraße klassifizierten Straße des Friedens wird das Mischparken (Parken mit Parkschein für Besucher/Kunden und mit Bewohnerparkausweis für Bewohner) angeordnet. Dadurch werden die Bewohner gegenüber allen anderen Parkern bevorzugt. Insbesondere gebietsfremde Langzeitparker werden so aus dem Gebiet verdrängt.

Punkt 7

Alle Anwohner haben derzeit den Eindruck, dass ihre Interessen als Einwohner Erfurts derzeit von Seiten des Stadtrats nicht vertreten werden. Es ist gut, wenn Baulücken geschlossen werden, jedoch nicht die Ausnutzung jeglicher freier Flächen mit dem Maximum an Geschossen aus rein wirtschaftlichen Erwägungen genehmigt werden. An den Bestandsbauten dagegen wird jede genehmigungspflichtige Änderung wie z. B. der Anbau von Balkonen seitens der Stadt akribisch auf 10 cm geprüft.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Siehe hierzu weiter Begründung Punkt 2 und 3 der Abwägung der Stellungnahme vom 17.11.2016

Punkt 8

Eine rechtliche Klage der betroffenen Anwohner gegen die gewählte Verfahrensform des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wird erwogen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Grundsätzlich liegen die Aufstellung und die Wahl des Planverfahrens in der Planungshoheit der Gemeinde. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen. Zur Sicherung der Planungsziele in der Umsetzung des Vorhabens ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Er dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von		
mit Schreiben vom	19.11.2017	

Punkt 1

Eine wesentliche Sorge bereitet uns das Thema Grundwasser. In verschiedenen Schreiben, die in der Zwischenabwägung zitiert werden, wird auf das "stehende Wasser" auf dem Grundstück der zukünftigen Bebauung hingewiesen. Aus verschiedenen Angaben in den Plänen und Texten zeigt sich, dass die Grundwassersituation völlig unklar ist. Die Zwischenabwägung stellt selbst fest: " Eine abschließende Aussage hierzu kann jedoch erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens erfolgen, welches die tatsächlich vor Ort angetroffenen geologischen Verhältnisse darstellt. Diese obliegt dem Vorhabenträger." Wir fordern, dass solch hydrologisches Gutachten erstellt wird, bei dem die tatsächliche Höhe des Grundwassers sowie die Fließrichtung festgestellt werden. Auf dieses ist bei der weiteren Planung der Tiefgarage bzw. der Ableitung des Grundwassers einzugehen, um Schäden an unserem Haus und Wassereindringung in unseren Keller und die unserer Nachbarn zu vermeiden.

Abwägung

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

Begründung

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Begründung der Abwägung der Stellungnahme vom 08.11.2016. In dieser wird bezüglich des Grundwasserspiegels Folgendes ausgeführt:

"...Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine Grundwasseraufschlüsse/-messstellen, sodass hier hilfsweise auf eine westlich von diesem gelegene Messstelle zurückgegriffen werden muss, für welche allerdings kein geologisches Profil vorliegt.

Der höchste gemessene Grundwasserstand (am 15. April 1994 = HQ 100) beträgt an der vorgeannten Messstelle 196,07 m ü. NN, d.h. im Planungsgebiet ca. 3,5 - 4 m u. GOK. Die Tiefgaragensohle erreicht daher evtl. (aber nicht zwingend) das Grundwasser.

Aufgrund der Dimension des Grundwasserleiters am Standort und nicht zuletzt des bestehenden Grundwasserflurabstandes wird die Barrierewirkung der geplanten Tiefgarage und ein daraus resultierender Aufstauereffekt seitens der unteren Wasserbehörde als gering eingeschätzt, so dass vermutlich keine relevanten negativen Auswirkungen im Sinne von Kellervernässungen benachbarter Gebäude zu erwarten sind. Eine abschließende Aussage hierzu kann jedoch erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens erfolgen, welches die tatsächlich vor Ort angetroffenen geologischen Verhältnisse darstellt. Dieses obliegt dem Vorhabenträger."

Der Vorhabenträger hat für das Vorhabengrundstück einen geotechnischen Bericht erstellen lassen, dessen Schwerpunkt auf der geotechnischen Bewertung des Untergrundes liegt. Zur Bewertung der Untergrundverhältnisse in Bezug auf das Grundwasser ist nach Auskunft der

unteren Wasserbehörde eine detaillierte Baugrunduntersuchung mit hydrogeologischer Beweisführung der hydrogeologischen Verhältnisse am Standort erforderlich.

Grundsätzlich liegt es in der Verantwortung des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Schäden an den Bestandsgebäuden verursacht werden. Die Erforderlichkeit eines hydrogeologischen Gutachtens ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus den Hinweisen nicht. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Hinsichtlich der Ein- und v.a. Ausfahrtsituation der Tiefgarage haben wir einige Widersprüchlichkeiten gefunden und möchten Sie bitten, sich hierzu zu äußern:

In der Zwischenabwägung wird dargestellt, dass die ausfahrenden Fahrzeuge "wartepflichtig halten" müssen. In der Schallimmissionsprognose heißt es im Widerspruch dazu unter Punkt 7.1.3: "Bei der Berechnung des Emissionspegels wurde von einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h und von Asphalt / Beton als Straßenoberbelag ausgegangen. (... die Fahrstrecke auf die ersten 3 m vor der Grundstücksgrenze (inkl. Gehweg) der Anlage zugerechnet...)".

Woher kommt die Annahme der 30 km/h? In diesem Bereich (Rampe bis einschließlich Gehweg) kann man nicht mit 30 km/h fahren! Es lassen sich zudem mehrere Brems- und Beschleunigungszeitpunkte feststellen, die genau vor unseren Fenstern ablaufen. Bitte äußern Sie sich dazu bzw. lassen Sie die Schallimmissionsprognose entsprechend neu ermitteln.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die schalltechnische Untersuchung von Parkplätzen, Parkhäusern und Tiefgaragen erfolgt nach den Ansätzen der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage, 2007). Die Lärmanteile aus dem Parksuch- und Durchfahrtsverkehr werden dabei auf Grundlage der Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet. Obwohl die mittleren Fahrgeschwindigkeiten nach Literaturangaben bei Tiefgaragenrampen für die Einfahrt bei ca. 16 km/h und für die Ausfahrt bei ca. 10 km/h liegen, wird in den RLS-90 eine Mindestgeschwindigkeit von 30 km/h vorausgesetzt. Hintergrund davon ist, dass gemäß RLS-90 die Fahrgeräusche bei geringeren Geschwindigkeiten als 30 km/h nicht weiter sinken. Somit sind die schalltechnischen Berechnungen des Ein- und Ausfahrtsverkehrs mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h auch dann noch korrekt, wenn die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten lediglich 10 bzw. 16 km/h betragen.

Beschleunigungszeitpunkte, bzw. die erhöhte Störwirkung durch Anfahrten wurden im Rahmen der Spitzenpegelbetrachtung berücksichtigt. Zu Bremsvorgängen existieren keine gesonderten Berechnungsansätze, da diese Vorgänge mit keinen relevanten Lärmentwicklungen einhergehen.

Punkt 3

Die einfahrenden Fahrzeuge können nur ohne zu stoppen einfahren, wenn keine Passanten auf dem Gehweg kommen und die ausfahrenden Fahrzeuge tatsächlich weit genug nach rechts

Platz gemacht haben. Wie ist das sichergestellt? Wie wird die Gefahr beurteilt, die sich durch die Rechtskurve der Straße des Friedens ergibt, in der nachkommende Fahrzeuge gefährdet werden und es zudem zu deren erneutem beschleunigen genau vor unserem Haus kommt?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend berücksichtigt werden. Die erforderlichen Haltesichtweiten entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die das rechtzeitige Anhalten von Kraftfahrzeugen des vorfahrtsberechtigten Verkehrs auf der Straße des Friedens gewährleisten, werden eingehalten. Die Anfahrsicht der ausfahrenden Fahrzeuge kann auf Grund der Lage der Grundstückszufahrt in der Innenkurve nicht eingehalten werden. Daher sind hier flankierende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau eines Verkehrsspiegels erforderlich. Diese sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens von der Straßenverkehrsbehörde anzuordnen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Darüber hinaus ist die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage so gestaltet, dass neben einem wartepflichtig haltenden Fahrzeug an der Ausfahrt der Tiefgarage ein weiteres Fahrzeug ohne Behinderungen in die Tiefgarage einfahren kann. Eine gemeinsame Steuerung der Zufahrt zum Plangebiet und der vorhandenen Bedarfsampel für Fußgänger über die Straße des Friedens ist nicht geplant.

Punkt 4

Die Rampe ist im Plan gar nicht mehr komplett eingehaust, wie in der Lärmimmissionsprognose angenommen bzw. geraten wurde. Wie wirkt sich das aus? Insbesondere, wenn ein zweites Fahrzeug auf der Rampe hinter einem vorfahrenden Fahrzeug z. B. in der Rushhour warten und anfahren muss?

Aber vielleicht ist der entstehende Lärm aus den Punkten 2.1 und 2.2 gar ärger?

(Anm. gemeint ist Punkt 2 und 3 dieser Stellungnahme)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Aussage ist nicht korrekt. Die Einhausung der Zufahrtsrampe im Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht exakt der im Berechnungsmodell der schalltechnischen Untersuchung berechneten Situation (vgl. Schnitte / Ansichten Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlage 10 001 bzw. 10 002 der Schallimmissionsprognose). Dabei ist zu beachten, dass sich das eigentliche Garagentor am unteren Ende der Tiefgaragenrampe befindet. Die obere Ein-, bzw. Ausfahrt bleibt offen. Gemäß Punkt 7.1.2 des Gutachtens wurde die Schallabstrahlung über die Gesamtfläche der Toröffnung im Rechenmodell angesetzt. Die braune Fläche im in Anlage 10 002 dargestellten Rechenmodell ist somit nicht als Garagentor sondern als abstrahlende Flächenschallquelle zu verstehen. Anhand dieser Schallquelle werden die Ein- und Ausfahrgeräusche auf der Tiefgaragenrampe rechnerisch berücksichtigt. Demzufolge werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung durch die vorliegende Planung eingehalten.

Punkt 5

Welche Auswirkungen hat die Tiefgarageneinhausung auf das Sichtfeld der Erdgeschosswohnung? Die vorgesehene Höhe der Einhausung geht aus den Unterlagen nicht klar hervor.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Höhe der Tiefgaragenzufahrt ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Teil A 2 – Zeichnerische Festsetzungen in der Südansicht Baufeld C sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan in der Ansicht 3 und 4 dargestellt (202,505 m. ü. NHN und 201,72 m ü. NHN). Das bestehende Geländeniveau des angrenzenden Flurstücks 572 (Straße des Friedens 21) beträgt im östlichen Grundstücksbereich ca. 200,27 m ü. NHN (siehe Teil A 1 – Planzeichnung). Demnach bewegt sich die Höhe der Tiefgaragenzufahrt zwischen ca. 1,45m und 2,23m bezogen auf das Geländeniveau des angrenzenden Grundstücks (Straße des Friedens 21).

Der geringste Abstand der Tiefgaragenzufahrt zum Gebäude Straße des Friedens beträgt ca. 8,5m, zur Grundstücksgrenze 5,5m. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Eine geringe Einschränkung der Sicht durch die Tiefgaragenzufahrt kann nicht ausgeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es ein Recht auf freie Aussicht im öffentlichen Bau-recht nicht gibt. Es handelt sich hier um keinen schützenswerten Belang.

Punkt 6

Wie wird sichergestellt, dass es durch die Tiefgaragen-Fenster nicht zu Lärmbelästigung kommt? Unsere Fenster liegen direkt gegenüber. Aus uns bekannten Wohngebieten kennen wir die Situation, dass dort, wo die Fenster etwas unter der GOK liegen und sich Steine bzw. Gras direkt davor befinden, die Lärmbelästigung deutlich geringer ist als dort, wo die Fenster direkt über der GOK liegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gemäß Punkt 11 des schalltechnischen Gutachtens muss die Einhausung der Tiefgaragenrampe mindestens ein Bau-Schalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Da die Einhausung einer Zufahrts-rampe zur Schallabschirmung zwangsläufig komplett geschlossenen ausgeführt werden muss und die Darstellung der (Fenster-)Öffnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansicht 3) auf verglaste Fensteröffnungen schließen lässt, wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung davon ausgegangen, dass die Fenster nicht zur Belüftung sondern zur Belichtung der Tiefgara-ge dienen sollen. Keinesfalls dürfen unverglaste, zur Belüftung dienende Öffnungen, ohne vor-herige Prüfung der schalltechnischen Anforderungen durch den Gutachter in diesem Teil der Fassade angeordnet werden. Der Vorhabenträger hat die im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zur Belichtung vorgesehenen Fenster als entbehrlich angesehen. Der vorhabenbezogene Bebau-ungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entsprechend angepasst.

Punkt 7

Wie ist nun der Lärmschutz an der Tiefgarage insgesamt hinsichtlich der aufgeführten Punkte gewährleistet? Die Annahmen und Angaben aus der Schallimmissionsprognose tragen nicht als Antwort.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der für das geplante Vorhaben erforderliche immissionsschutzrechtlich relevante Untersuchungsrahmen wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde definiert. Darauf aufbauend wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose die schallschutztechnischen Belange geprüft, beurteilt und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß den Empfehlungen des Gutachtens entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt. Siehe dazu weiter die Begründung der Punkte 2, 4, 5, 6 dieser Stellungnahme.

Punkt 8

Wie wird die Gefährdungssituation von weiteren Verkehrsteilnehmern, insbesondere Passanten eingeschätzt?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Straßenverkehrsordnung StVO regelt eindeutig, dass die Fußgänger in diesem Bereich Vorrang gegenüber einbiegenden und ausfahrenden Fahrzeugen haben. Siehe hierzu auch Begründung Punkt 3 dieser Stellungnahme

Punkt 9

Unseres Erachtens ist die Parksituation für Besucher, z. B. Dienstleister für die neue Bebauung in der Zwischenabwägung nicht zufriedenstellend beantwortet. Es sind neben den Stellplätzen für die Bewohner keinerlei weitere Parkmöglichkeiten vorgesehen. Von daher sehen wir schon einen gewissen Druck auf die Parkplätze in der Nachbarschaft. Welche Lösungen sind hier angedacht?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wurde die Anzahl der Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 57 Stellplätze begrenzt. Das Vorhaben sieht die Errichtung von 56 Wohnungen vor. Mit der aufgrund des Gebotes der Konfliktbewältigung erforderlichen Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen im Bebauungsplan entfällt automatisch die weitergehende Stellplatzpflicht aufgrund § 49 Abs. 1 letzter Satz ThürBO. Die somit indirekt indizierte Stellplatzbeschränkung ist planerisch gewollt. Auf die Unterbringung von mehr Stellplätzen auf dem Baugrundstück auch zum Beispiel in Form von oberirdischen Stellplätzen wurde verzichtet. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung bezüglich eines ressourcenschonenden Bauens, der Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden

Verkehr sowie der guten ÖPNV Anbindung und der guten fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum.

Ein Befahren des Hofes ist zur Andienung durch Rettungsfahrzeuge, Sonderanlieferungen, Instandhaltungsmaßnahmen o. Ä. möglich. Eine entsprechende Regelung hierzu ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Durch das Vorhaben ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs zu rechnen. Dies ist planerisch intendiert. Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung. Es handelt sich hier um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung (Vorrang vor Außenentwicklung). Es dient der Schaffung von Wohnraum, einem prioritären Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Eine Verpflichtung zur Herstellung von Parkplätzen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwächst aus dem Vorhaben nicht.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss soll im unmittelbaren Umfeld der Fußgängerzonen die Innenstadt weiter verkehrsberuhigt werden. Dies wird durch die Anordnung von Bewohnerparken erreicht. In der gesamten restlichen Innenstadt, also auch zwischen Bonifaciusstraße, Puschkinstraße und der Straße des Friedens wird das Mischparken (Parken mit Parkschein für Besucher/Kunden und mit Bewohnerparkausweis für Bewohner) angeordnet. Dadurch werden die Bewohner gegenüber allen anderen Parkern bevorzugt. Insbesondere gebietsfremde Langzeitparker werden so aus dem Gebiet verdrängt.

Punkt 10

Müllsituation: Ist die Fassade blickdicht, wie es im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 15 heißt, oder geschlossen, wie es in der Zwischenabwägung heißt? Wie ist in jedem Fall die Be- und Entlüftung angedacht und wie werden Geruchs- bzw. Lärmbelästigungen aus einer etwaigen Be- und Entlüftungsanlage zu unserem Haus hin vermieden?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Gemäß der Festsetzung 15.1 sind das Fahrradgebäude und das Müllgebäude, in welchem sich die geschlossenen Müllbehälter befinden, mit blickdichten Seitenwänden zu gestalten. Dies bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass es sich um geschlossene Gebäude handeln muss.

Die Gestaltung dieser Nebenanlagen beeinflusst maßgeblich die Qualität des Innenhofs und damit die Aufenthaltsqualität für die Anwohner. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die genannten Nebenanlagen einheitlich als optischer Raumabschluss gestaltet werden und das Straßenbild bzw. die Qualität des Innenhofs nicht negativ beeinflussen. Den angrenzenden Bereichen wird eine angemessene Freiraumqualität gewährt und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden.

In Bezug auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange (Geräusch-, Geruchsisolierung, Müllrollwege) ist Folgendes festzustellen:

Der für das geplante Vorhaben erforderliche immissionsschutzrechtlich relevante Untersuchungsrahmen wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde definiert. Darauf aufbauend wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose die schallschutztechnischen Belange geprüft, beurteilt und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt. Im vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplan sind gemäß den Empfehlungen des Gutachtens entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben sieht die Errichtung von 3 Gebäuden mit insgesamt 56 Wohneinheiten vor. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist daher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit entspricht das Vorhaben auch dem im näheren Umfeld vorhandenen Gebietscharakter. Die mit einer Wohnnutzung typischerweise einhergehenden Immissionen wie z.B. Geruchs- und Lärmimmissionen durch Mülltonnen sind in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich zumutbar und daher regelmäßig zulässig. Eine spezielle Geräusches- oder Geruchsisolierung des Müllgebäudes ist nicht erforderlich. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht ersichtlich.

Punkt 11

Wo sind die Müllstellplätze in den Häusern verortet?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Bezüglich der Müllstellplätze sind im Bebauungsplan neben dem Müllgebäude im Innenhof dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auch in den Wohngebäuden zulässig (Textliche Festsetzung 6.1). Zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag wurde weiterhin im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche festgesetzt.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die durch das Vorhaben erforderlichen Müllstellplätze im festgesetzten Müllgebäude nachgewiesen werden können. Die Prüfung bzw. der abschließende Nachweis erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Punkt 12

Wir sehen zudem einen Konflikt hinsichtlich Lärm bei der Abholung des Mülls. Es sind Betonpflastersteine im Plan vorgesehen. Diese verursachen unserer Erfahrung nach recht viel Lärm. Wo wird das Müllfahrzeug halten? Auf der Straße oder in der Einfahrt zur Straße des Friedens 22? In jedem Fall liegt hier neben der Tiefgaragenzufahrt ein weiterer Lärmemittent direkt vor unseren Fenstern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Müllfahrzeug hält i. d. R. auf der öffentlichen Straße und holt den bereitgestellten Müll vom Grundstück ab. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher im Zufahrtsbereich des Grundstücks ein Übernahmeplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Wegeflächen sind die feuerwehrtechnischen Anforderungen an Rettungszufahrten berücksichtigt. Dem entsprechend ist für diese Flächen, so auch der Zufahrtsbereich zum Grundstück, ein Betonpflaster vorgesehen.

In Bezug auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wird auf die Begründung des Punktes 10 dieser Stellungnahme verwiesen.

Punkt 13

Müllsituation: Was bedeutet "Baukastenprinzip"? Bedeutet das, dass der Raum auch größer sein kann oder dass weitere hinzukommen können?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die maximale Größe und Anzahl der zulässigen hochbaulichen Nebenanlagen ist durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen beschränkt. Darüber hinaus sind hochbauliche Nebenanlagen unzulässig.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Müll- und das Fahrradgebäude in einem standardisierten modularen Einhausungssystem erstellen zu lassen. Das bedeutet, die Einhausungen bestehen aus verschiedenen Modulen, die wie ein Baukasten zusammengestellt werden können (Material, Farbe etc.)

Punkt 14

Sind nun Balkone oder Loggien an der SW-Ecke des Hauptgebäudes geplant? Hier widersprechen sich Plan und ihre Antworten in der Zwischenabwägung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die den Wohnungen zugeordneten Freibereiche als Loggien und Balkone geplant. Dabei sind an der Südwestecke des Baufeldes C Balkone festgesetzt (siehe Teil A2 – zeichnerische Festsetzungen, Südansicht Baufeld C).

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Punkt 15

In der Schallimmissionsprognose befindet sich im Plan in der Anlage 1 eine kleine Brücke über den Walkstrom etwas weiter östlich der jetzigen Zufahrt (östlich der eingezeichneten alten Mühle): Warum wird dieser Übergang nicht reaktiviert? Er würde den Konfliktraum (insb. hinsichtlich Lärm) direkt an unserem Haus erheblich entlasten:

- mögliche(r) weitere(r) Zugang / Zufahrt – zudem mit besserer Einsehbarkeit von der Straße des Friedens aus und damit geringerem Gefährdungspotential für alle Verkehrsteilnehmer
- mögliche (weitere) Entsorgung für Müll, etc.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die bestehende ca. 9 m breite Zufahrt (Anbindung an die Straße des Friedens). Alternative Erschließungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Bebauungsplanprozesses geprüft. Da das Vorhabengrundstück jedoch nördlich, östlich und westlich von privaten Grundstücken umschlossen ist und südlich durch den Walkstrom begrenzt wird, ist aufgrund dieser eigentumsrechtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten eine andere Erschließung nicht möglich. Eine zusätzliche Querungsmöglichkeit über den Walkstrom wird seitens der unteren Wasserbehörde ausgeschlossen, da das Grundstück bereits erschlossen ist.

Die sich derzeit an der östlichen Grundstücksgrenze befindliche Trafostation muss im Zuge der Planung verlegt werden, da sich die bestehende Kabeltrasse im Bereich der künftigen Gebäude und Tiefgarage befindet und seitens des Netzeigentümer SWE Netz GmbH eine direkte Über- oder Unterbauung der Kabeltrassen nicht erlaubt ist. Des Weiteren muss die Zugänglichkeit zum Trafo gewährleistet sein. Zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation im Zufahrtsbereich des Grundstücks festgesetzt. Siehe dazu weiter die Begründung Punkt 16 dieser Stellungnahme

Bezüglich der Müll- und Wertstoffsammlung sind im Bebauungsplan neben dem Müllgebäude im Innenhof dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auch in den Wohngebäuden zulässig (Textliche Festsetzung 6.1). Gemäß der Forderung der unteren Abfallbehörde wurde zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag im Bereich der Hofzufahrt eine temporäre Aufstellfläche festgesetzt. Diese entspricht zwar nicht den Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung, da die max. Entfernung Standplatz – Entsorgungsfahrzeug / Straße 10m überschreitet, ein satzungskonformer Standort ist jedoch auf dem Grundstück nicht realisierbar, so dass für die Übernahme des Mülls eine Sonderlösung erforderlich ist. Der festgesetzte Übernahmeplatz schafft hierzu den rechtlichen Rahmen.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Entflechtung der Funktionen im Zufahrtsbereich nicht möglich.

Punkt 16

Es ist neu ein Trafo eingetragen – so wie der Müllübergabeplatz auch genau neben unserem Haus. Wie wird sichergestellt, dass wir nicht durch ein Dauerbrummen, das wird von einigen, auch neuen, Trafos kennen, dauerhaft belästigt werden? Gibt es keine Möglichkeit, diesen an eine andere Stelle zu versetzen, die mehr Abstand zu Wohnungen bietet? Wir sehen hier eine dritte (potentielle) Lärmquelle direkt vor unseren Fenstern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich derzeit eine Trafostation, die die angrenzenden Abnehmer versorgt. Die zugehörige Kabeltrasse quert das Plangebiet und führt über die Grundstückszufahrt bis zur Anbindung an die Trassen in der Straße des Friedens.

Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung von drei Gebäuden vor, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind. Die Kabeltrasse befindet sich im Bereich dieser Planung. Da die Zugänglichkeit der in Betrieb befindlichen Trafostation weiterhin gewährleistet sein muss und eine direkte Über- oder Unterbauung der Kabeltrassen gemäß dem Netzeigentümer SWE Netz

GmbH nicht erlaubt ist, muss im Zuge der Realisierung des Vorhabens die Trafostation einschließlich der Kabeltrasse verlegt werden.

Zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation im Zufahrtsbereich des Grundstücks festgesetzt. Der Standort wurde gewählt, da sich die Fläche außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befindet, der unmittelbare Zugang von der öffentlichen Straße erfolgen kann und die bestehende Kabeltrasse bereits in diesem Abschnitt vorhanden ist.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange hat die SWE Netz GmbH auf Anfrage des Umwelt- und Naturschutzamtes Prüfnachweise und technische Datenblätter zum geplanten Bautyp des Transformators bereitgestellt. In diesen wurde der Schallleistungspegel der Anlage mit LWA = 45 dB(A) angegeben. Ausgehend von diesem Schallleistungspegel wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm in der Nacht [40 dB(A)] bereits in 1 m Abstand unterschritten und eingehalten. Dies bestätigte sich durch Messungen des Umwelt- und Naturschutzamtes an bereits errichteten, baugleichen Transformatorstationen im Stadtgebiet. Da somit eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen auszuschließen ist, ist ein Standortwechsel bezüglich der Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange nicht erforderlich.

Geprüft wurde weiterhin die Möglichkeit der Integration des Trafos in einem Gebäudeteil. Dies ist gemäß dem Netzbetreiber SWE Netz GmbH unter Voraussetzung der Einhaltung von bestimmten technischen Bedingungen und Nachweisen in einem Gebäude grundsätzlich möglich, sofern eine frei stehende Station nicht realisierbar ist. Aufgrund erhöhter technischer Anforderungen und damit verbunden erhöhten Kosten wird jedoch seitens des Netzbetreibers jedoch eine frei stehende Station empfohlen, da folgende technische Anforderungen u. A. bei einer Einbaustation zu berücksichtigen sind:

- Die Einbaustation hat einen wesentlich höheren Platzbedarf, da sie begehrbar sein muss.
- Die Konstruktion des elektrischen Betriebsraumes muss der mechanischen Belastung und dem durch einen Kurzschluss-Lichtbogen verursachten Innendruck standhalten.
- Brandschutztechnisch erhöhte Bestimmungen sind zu berücksichtigen.
- Die Druckfestigkeit des Baukörpers ist nachzuweisen.
- Die Zufahrt zum Transformatorenraum ist für einen LKW mit einer Achslast von min. 16 t auszulegen.
- Der unmittelbare Zugang und Transportweg von einer öffentlichen Straße ist anzustreben.
- Die Einordnung des Raumes für den Netzbetreiber muss an einer Gebäudeaußenwand möglichst ebenerdig erfolgen.
- Der Zugang zu jeder Tages- und Nachtzeit muss für betriebsnotwendige Dienste gewährleistet sein.
- Bereits in der Planungsphase ist, soweit erforderlich, eine Druckentlastungsöffnung nach außen einzuordnen bzw. vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass bei Ausblasen infolge eines Störlichtbogens Personen und Sachgüter nicht beschädigt werden.
- Die Zuluft für die Transformatorenräume muss unmittelbar oder über besondere Lüftungsleitungen dem Freien entnommen, die Abluft unmittelbar oder über besondere Lüftungsleitungen ins Freie geführt werden. Lüftungsleitungen durch andere Räume sind so herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in andere Räume übertragen werden können.

Aus den vorgenannten Gründen wird nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange an dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standort für eine Trafostation weiterhin festgehalten. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbe-

dingungen am besten erfüllt. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Belange ist nicht gegeben.

Punkt 17

Wo ist das erwähnte Blockheizkraftwerk verortet? Wie ist sichergestellt, dass es nicht zu Belästigungen u. a. durch Lärm kommt?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Energieerzeugung über ein Blockheizkraftwerk zu gewährleisten. Dieses ist, unter Berücksichtigung schalltechnischer Anforderungen, zwingend in die Gebäude zu integrieren. Eine entsprechende Regelung hierzu wurde im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich getroffen. Der genaue Standort des Blockheizkraftwerks ist noch nicht festgelegt. Dieses erfolgt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der Ausführungsplanung. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Punkt 18

Wie ist die Beleuchtung der Außenflächen gedacht und wie wird die Blendwirkung in die Fenster der umgebenden Häuser vermieden? Insbesondere in unsere Fenster des EG bzw. die 1. OG?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt.

Begründung

Grundsätzlich ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens sicherzustellen, dass die Nachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belästigt wird. Konkrete Lichtimmissionsgrenzwerte sind jedoch weder in Gesetzen noch in verwaltungsrechtlichen Ausführungsbestimmungen festgelegt. Ein Beleuchtungskonzept liegt nach Auskunft des Vorhabenträgers derzeit noch nicht vor, der Hinweis wird bei der Planung jedoch so weit wie möglich berücksichtigt.

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

Punkt 19

In der Zwischenabwägung heißt es u. a., dass es hinsichtlich des Architekturstiles "um die Transformation der Gründerzeit in die heutige Architektursprache" geht. Dies können wir in keiner Weise nachvollziehen, da die einzige Anpassung, auf die in den Plänen und textlich in der Zwischenabwägung eingegangen wird, sich lediglich auf die maximale Gebäudehöhe bezieht. Kann dies tatsächlich als Anpassung an eine umgebende Bebauung herhalten?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Es handelt sich dabei um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich derzeit als eine ehemals für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Brache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessen, Wohnnutzung zuzuführen.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Gründerzeit geprägt durch großmaßstäbliche kompakte Baustrukturen. Typisch ist eine drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung (i.d.R. Mietshäuser) oder Villenquartiere für das Bürgertum. Die unmittelbare Umgebung des geplanten Vorhabens ist durch einen aufgelösten Blockrand, bestehend aus 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden gekennzeichnet.

Planerischer Wille ist es nicht mit diesem Vorhaben die Gründerzeit zu kopieren bzw. zu rekonstruieren, sondern vielmehr, ein Wohnensemble zu errichten, welches sich zwar in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formsprache ablesbar ist. Damit sollen bewusst neue architektonisch-gestalterische Akzente gesetzt werden.

So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Es orientiert sich am vorhandenen Bestand und vermittelt mit seiner Kubatur zwischen dem Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a. Zwar ist das Gebäude im Baufeld C mit fünf – und in Teilbereichen mit vier Vollgeschossen festgesetzt, die festgesetzten Gebäudehöhen dieses Gebäudes bewegen sich jedoch zwischen 214,45 m ü. NHN und 216,00 m ü. NHN und liegen somit deutlich unter den Gebäudehöhen der Nachbargebäude. Die rückwärtigen Gebäude der Baufelder A und B werden zudem höhenmäßig abgestuft (Baufeld A: max. 210,20 m ü. NHN, Baufeld B: max. 213,20 m ü. NHN). Insgesamt ist so ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge gewährleistet.

Im Hinblick auf Materialität und Farbwahl beabsichtigt der Vorhabenträger, die Oberflächenstruktur der Gebäude in Putz mit unterschiedlicher Körnigkeit auszuführen. Mit der beabsichtigten weißen Farbgebung der Fassaden folgt das Vorhaben dabei der direkt angrenzenden Bebauung Straße des Friedens 20/21. Die Außenfenster sind in Cremeweiß auszuführen, die Fensterbänke in pulverbeschichteten Aluminiumprofilen Graubeige oder Olivgrau. Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, die Fenster aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Um dem Vorhaben aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Vorhabengrundstücks im Spannungsfeld zwischen der vorhandenen großmaßstäblichen Wohnbebauung (aufgelöster Blockrand) und der Lage am Flusslauf in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht gerecht zu werden, wurde das Vorhaben zu Beginn des Planungsprozesses dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Nach Auffassung dieses qualifizierten Fachgremiums ist das geplante Vorhaben eine angemessene und legitime Antwort auf die im Stadtraum frei gewordene Lücke.

Punkt 20

Wie kann es sein, dass der Forderung der unteren Immissionsschutzbehörde "hinsichtlich des erforderlichen Bauabstandes zum Ufer (10m) zur Gewährleistung der klimatischen Funktionsfähigkeit (Durchlüftung) und Ausgleichs- und Erholungsfunktion der Gewässer (Walkstrom und

Flutgraben)" nicht gefolgt wird? Wie kann man eine Mühle, die die Nähe des Wassers funktionsbedingt benötigt, mit einem neuen Wohngebäude vergleichen und dessen wohl dann regelwidrigen Bau bezüglich § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB legitimieren? Auch der Hinweis auf andere Gebäude, die sich in diesem 10 m – Bereich befinden, legitimiert einen weiteren Bau in diesem Bereich nicht, sondern zeigt vielmehr die absolute Notwendigkeit, sich zumindest bei neuen Bauvorhaben nach und nach aus diesem sensiblen Bereich herauszuziehen!

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

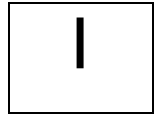
Begründung

Bei dem besagten Uferabschnitt, der sich in der Klimaschutzzone 1 befindet, handelt es sich um einen Bereich, in welchem sich bereits Gebäude befinden. So verhält es sich auch mit der Uferzone des Vorhabengrundstücks. Diese war seit dem Mittelalter mit einem Gebäude besetzt (Mühle). Die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB war und ist in diesem Bereich gegeben. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nun anstelle des abgebrochenen Mühlengebäudes ein Baufeld festgesetzt. Städtebauliche Zielstellung ist dabei die Entwicklung einer neuen Bauflucht, die sich am Bestand orientiert und zwischen dem Gebäude Straße des Friedens 21 und der Bebauung Dammweg 1/1a vermittelt.

Da die in Rede stehende Fläche bereits bebaut war, sind mit der Festsetzung des Baufeldes C keine relevanten zusätzlichen Einschränkungen zu erwarten, so dass die klimatische Funktionsfähigkeit (Durchlüftung) und Ausgleichs- und Erholungsfunktion der Gewässer (Walkstrom und Flutgraben) weiterhin gewährleistet wird. Eine Berücksichtigung der Belange des Klima- und Wasserschutzes erfolgt durch Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie zur Bepflanzung. Insbesondere ist gemäß der textlichen Festsetzung 11.1 der Bewuchs des Uferbereichs zu erhalten und entsprechend zu entwickeln.

Der erforderliche wasserschutzrechtliche Abstand von 5,0m wird zum Teil unterschritten. Die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zum Bauen im Gewässerrandbereich wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und auf Basis der aktuell gültigen wasserrechtlichen Grundlagen bestätigt. Unbenommen davon bleibt, dass das Vorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung erfordert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Teil C, Punkt 4 auf die Genehmigungspflicht hingewiesen.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	17.11.2017 i. V. m. 21.07.2017	

Stellungnahme vom 17.11.2017

Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme vom 21.07.2017. In dieser Stellungnahme hatten wir gefordert, dass der Stellplatzbedarf entsprechend Ergänzung der Verwaltungsvorschrift der Landeshauptstadt Erfurt zur Festlegung des Stellplatzbedarfs gemäß § 49 der Thüringer Bauordnung festzulegen ist. Mit Schreiben vom 27.07.2017 wurde gegen uns abgewogen mit der Begründung, dass zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen die Anzahl der Stellplätze im Bebauungsplangebiet auf 1,0 begrenzt wird.

Diese Begründung können wir nicht nachvollziehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt gleich im Eingangsbereich zum Gebiet, so dass sich daraus keine Lärmbelästigung für das Plangebiet ergeben dürfte. Mit der Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1 je Wohneinheit wird aber in Kauf genommen, dass das Umfeld des Bebauungsplangebietes durch den mit Sicherheit stärker werdenden Parksuchverkehr (Bewohner und Besucher) weiter verschärft und zusätzlich belastet (Lärm, Verschmutzung u. a.) wird. Und das, obwohl die Situation in diesem Bereich bereits heute sehr angespannt ist.

Wir fordern deshalb nochmals die Einhaltung des Stellplatzschlüssels gemäß der o. g. Richtlinie und die entsprechende Einarbeitung in die vorliegende Planung.

Stellungnahme vom 21.07.2017

Laut Ergänzung der Verwaltungsvorschrift der Landeshauptstadt Erfurt zur Festlegung des Stellplatzbedarfes gemäß § 49 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) sind für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen je Wohnung 1,2, bei Wohnungen > 100 m² 1,5, Stellplätze vorzuhalten. Von diesem Grundsatz wird im Plangebiet abgewichen.

Eine Reduzierung des Stellplatzbedarfes ist bei guter ÖPNV-Erschließung möglich, aber nur, wenn erwartet werden kann, dass die Nutzer tatsächlich auch in nennenswertem Umfang den ÖPNV nutzen werden. Wer kann das für die zukünftigen Nutzer garantieren? Und selbst wenn beim Erstbezug solche Dinge Berücksichtigung finden, wie sieht es in der Zukunft aus. Als Tiefbau- und Verkehrsamt fordern wir die Anwendung der o.g. Stellplatzschlüssel.

Ein weiteres Problem, auf das wir bereits hingewiesen haben, ist die heute bereits extrem angespannte Parkplatzsituation im Umfeld des Bebauungsplangebietes (Straße des Friedens u.a.). Durch das Bauvorhaben wird sich diese Problematik weiter verschärfen, zumal im Bebauungsplangebiet keine Besucherstellplätze geschaffen werden. Aus unserer Sicht muss der Bebauungsplan auch hier nachgebessert werden.

Abwägungsergebnis

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (18.07.2016 / 29.03.2017) die schallschutztechnischen Belange beurteilt und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt. Berücksichtigt wurden dabei auch Schallimmissionen im Einwirkungsbereich der Tiefgaragenzufahrt, welche sich in direkter Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung befindet.

Gemäß der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens wurde als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen die Anzahl der Stellplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 57 Stellplätze begrenzt. Das Vorhaben sieht die Errichtung von 56 Wohnungen vor.

Mit der aufgrund des Gebotes der Konfliktbewältigung erforderlichen Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen im Bebauungsplan entfällt automatisch die weitergehende Stellplatzpflicht aufgrund § 49 Abs. 1 letzter Satz ThürBO unwiderruflich. Damit ist selbst die Erhebung einer Stellplatzabläse oder die Herstellung auf anderen Grundstücken rechtlich nicht mehr möglich.

Auf die Unterbringung von mehr Stellplätzen auf dem Baugrundstück auch zum Beispiel in Form von oberirdischen Stellplätzen wurde verzichtet. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung bezüglich eines ressourcenschonenden Bauens, der Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr sowie der guten ÖPNV Anbindung und der guten fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum.

Ein Befahren des Hofes ist zur Andienung durch Rettungsfahrzeuge, Sonderanlieferungen, Instandhaltungsmaßnahmen o. Ä. möglich. Eine entsprechende Regelung hierzu ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Durch das Vorhaben ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs zu rechnen. Dies ist planerisch intendiert. Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung. Es handelt sich hier um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung (Vorrang vor Außenentwicklung). Es dient der Schaffung von Wohnraum, einem prioritären Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Eine Verpflichtung zur Herstellung von Parkplätzen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwächst aus dem Vorhaben nicht.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss soll im unmittelbaren Umfeld der Fußgängerzonen die Innenstadt weiter verkehrsberuhigt werden. Dies wird durch die Anordnung von Bewohnerparken erreicht. In der gesamten restlichen Innenstadt, also auch zwischen Bonifaciusstraße, Puschkinstraße und der Straße des Friedens wird das Mischparken (Parken mit Parkschein für Besucher/Kunden und mit Bewohnerparkausweis für Bewohner) angeordnet. Dadurch werden die Bewohner gegenüber allen anderen Parkern bevorzugt. Insbesondere gebietsfremde Langzeitparker werden so aus dem Gebiet verdrängt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	28.11.2017	

Das Umwelt- und Naturschutzamt lehnt den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes ab, sofern nicht folgende Auflagen und Hinweise im Rahmen des Planverfahrens erfüllt werden:

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Eine Reduktion der in der "Faunistischen Bestandserfassung" für die artenschutzrechtliche Kompensation aufgeführten Maßnahmen A1 – 4 Quartierkästen für Fledermäuse und A2 – 6 Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter auf eine einfache Aussage unter Punkt 5, Teil C: hinweise (ohne Festsetzungscharakter) des V+E Entwurfs, dass eine Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse im Umfeld des Vorhabengrundstücks (Walkstrom, Flutgraben, Espachteich) erforderlich ist, wird abgelehnt.

Da ausreichend geeignete Strukturen im B-Plangebiet erhalten bleiben und auch neu geschaffen werden, sind die Maßnahmen hier einzuordnen (siehe auch Durchführungsvertrag vom 30.08.2017, Pkt. 2.2.1 – Tabelle Artenschutzmaßnahmen) und zugleich unter Punkt 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigener Unterpunkt konkret zu benennen.

Dies ist entsprechend unter Punkt 2.8 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" der textlichen Begründung zum Entwurf des B-Plans zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es für die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, dass vor Realisierung der Baumaßnahme die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahmen gegeben ist, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Nach Auffassung der höheren Verwaltungsbehörde sind die im Gutachten genannten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere für Fledermäuse, Nisthilfen für Vögel) nicht im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB enthalten und somit nicht festsetzbar. Dies wurde durch Prof. Louis im Rahmen der Tagung "Städtebau und Recht" 2016 bestätigt.

Die Sicherung der Umsetzung der gemäß Gutachten empfohlenen Maßnahmen erfolgt daher im Durchführungsvertrag. So können bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Normative Hinderungsgründe für die Bebauung liegen damit nicht vor.

Untere Abfallbehörde

Punkt 2

Der im Planentwurf ausgewiesene Übernahmeplatz für die Abfallbehälter entspricht nicht den Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt. Im Zuge der weiteren Planung ist im Planungsgebiet eine satzungskonforme Fläche als Übernahmeplatz für Abfallbehälter auszuweisen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan wurde im Zufahrtsbereich des Grundstücks ein Übernahmeplatz für Abfallbehälter festgesetzt. Dieser befindet sich in einem Abstand von ca. 19 m zur Straße und überschreitet damit den gemäß Abfallwirtschaftssatzung (AbfwS) max. möglichen Abstand (10m).

Die Ausweisung eines satzungskonformen Übernahmeplatzes ist auf dem Grundstück nicht realisierbar, da:

- der ca. 9m breite Zufahrtsbereich zum Grundstück der Gesamterschließung des Vorhabens sowie als Zufahrt zur Tiefgarage dient
- und sich an der westlichen Grundstücksgrenze eine per Baulast gesicherte Feuerwehraufstellfläche (5,5 x 12,0m) befindet, die von Hindernissen frei zu halten ist.

Des Weiteren befindet sich die Grundstückszufahrt in einem Kurvenbereich. Das Aufstellen von Abfallbehältern auf dem öffentlichen Gehweg würde die ohnehin eingeschränkte Einsehbarkeit weiter verringern, so dass die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden kann.

Aus diesen Gründen ist für die Übernahme des Mülls eine Sonderlösung erforderlich. Der festgesetzte Übernahmeplatz schafft hierzu den rechtlichen Rahmen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 3

Besonnung / Verschattung

Die bisherigen Stellungnahmen vom Bauamt und Umwelt- und Naturschutzamt beanstanden den Missstand einer unzureichenden Besonnung für den Bebauungsplan BRV680 "Wohnen am Walkstrom". Beide Ämter fordern im Rahmen des Planverfahrens den Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung zu erbringen.

Im weiteren Verfahren wurde nun für die Planung eine nicht ausreichende Besonnung bestätigt (Verschattungsgutachten März 2017). Etwa jede dritte, neu geplante Wohnung erfüllt nicht die Mindestanforderung (Verweis auf detaillierte Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 31.05.2017).

Das Umwelt- und Naturschutzamt stellt fest, dass eine Umplanung zwingend erforderlich ist und gab konkrete Änderungsvorschläge an.

In der Zwischenabwägung wurde diesen Punkten nicht gefolgt. Es wurde verwiesen, dass der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolge.

Da die Planung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach ThürBO unterschreitet, die GRZ (nach Entwurf des Bebauungsplanes) bis zu 0,8 überschreiten darf und durch das Gutachten eine nicht ausreichende Besonnung von Erd- bis Dachgeschoss bereits bestätigt wurde, kann im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch geänderte Raum- und Wohnungsgrundrisse) diese Fehlplanung nicht korrigiert werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bleibt es demnach weiterhin erforderlich, den städtebaulichen Entwurf zu ändern, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Es wird auf die Stellungnahme vom 31.05.2017 verwiesen.

Auszug aus der Stellungnahme vom 31.05.2017:

"Nach Prüfung des Gutachtens sind folgende Punkte für die weitere Planung relevant:

- Jede dritte neu geplante Wohnung kann nach derzeitigem Planungsstand die Mindestanforderungen einer ausreichenden Besonnung nicht erfüllen.*
- Die Hälfte dieser nicht ausreichend besonnten Wohnungen kann sogar keines der jeweiligen Einzelkriterien erfüllen (weder eine Besonnung von einer Stunde am 17.01. noch von vier Stunden am 21.03.).*
- Der Nordabschnitt des L-förmig gekrümmten Bauteil 1 ist durchgängig (vom Erdgeschoss bis zum 4. OG/Dachgeschoss) davon betroffen.*
- In diesem Nordabschnitt sind neu geplante Wohnungen betroffen, die zum Winterzeitpunkt gar keine Besonnung erfahren (nicht mal eine Minute).*
- Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB u. A. als Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten definiert werden, sind dem entsprechend für zahlreiche Wohnungen des Vorhabens nicht gegeben.*
- Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist dies ein für die weitere Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang.*
- Insbesondere bei der hier vorliegenden Unterschreitung der nach § 6 ThürBO erforderlichen Abstandsflächen sowie der Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung muss nach § 17 Abs. 2 BauNVO sichergestellt sein, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.*

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Umplanung zwingend erforderlich ist. Die Verschattungsproblematik im Nordabschnitt des L-förmig gekrümmten Bauteil 1 rührt ausschließlich aus der Gebäudekubatur. Diese Gebäudekubatur sowie die unterschrittenen Abstandsflächen zwischen den Gebäudeteilen sind dementsprechend anzupassen und so zu planen, dass gesunde Wohnverhältnisse durch die Planung gewährleistet werden."

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse regelmäßig durch Nachweis der Einhaltung der Abstandsvorschriften aus dem Bauordnungsrecht eingehalten. Eine Darstellung der Besonnungsverhältnisse erfolgt lediglich bei Unterschreitung von Abstandsflächen. Dies wird durch die entsprechende Fachbehörde, die Bauaufsichtsbehörde, im Rahmen von § 47 ThürBO geprüft. Eine Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde ist nicht gegeben.

Dabei ist grundsätzlich festzustellen, dass es in Deutschland keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen", auf welche sich das Gutachten bezieht, hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess. Sie wendet sich aufgrund des erforderlichen planerischen Durchdringungsgrades grundsätzlich nicht an die Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Hochbauplanung.

Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Besonnungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zwar nicht in jeder Etage die DIN-Kriterien zur ausreichenden Besonnung erfüllt werden können, die Besonnungssituation jedoch einer typischen Blockrandbebauung entspricht und als gängige innerstädtische Nachverdichtungssituation zu betrachten ist.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird lediglich innerhalb des Vorhabens zwischen den festgesetzten Baufeldern A und B an einer Stelle die Abstandsfläche gemäß Thüringer Bauordnung unterschritten. Im Bebauungsplan wurde daher an dieser Stelle eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Da sich der Abstand der beiden Gebäude nach Süden öffnet, ist eine ausreichende Besonnung und Belichtung der angrenzenden Wohnungen gesichert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	17.10./08.11.2017	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	12.10.2017	

Stellungnahme

Zu dem vorgesehenen Vorhaben gibt es keine Bedenken.

Folgende Maßnahmen werden für notwendig erachtet:

- 1. Der Löschwassergrundschutz (96 m³/h Löschwassermenge für die Dauer von 2 Stunden) ist gegenwärtig gewährleistet.*
- 2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150 m. Innerhalb des Plangebietes sind keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Sie sind entsprechend der Bebauung mind. in DN 100 auszuführen und so zu errichten, dass der Abstand zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten max. 75 m beträgt.*
- 3. Für den Bereich des Bebauungsplangebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
- 4. Die für die Gebäude notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen festzulegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	BRV680 "Wohnen am Walkstrom"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	23.11.2017	

Grundsätzlich keine Bedenken

Untere Bauaufsichtsbehörde

Stellungnahme

Um Unklarheiten zu beseitigen, bitten wir um Korrektur der nachfolgenden Textpassage:

~~Archäologische Bodenfunde~~ Denkmalschutzrechtliche Belange

1. Archäologie

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. In diesem Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. (s. unten...)

Das Grundstück der ehemaligen Kartäusermühle ist weiterhin unmittelbar an der ehemaligen Stadtbefestigung gelegen. Vorhandene Reste sind zu erhalten.

2. Kulturdenkmale / Umgebungsschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich Einzelkulturdenkmale: Straße des Friedens 21 und 20. Darüber hinaus grenzt das Vorhaben an ein Denkmalensemble: Dammweg 1 und Dammweg 1a sind als Bestandteile eines Ensembles (denkmalgeschützte "kennzeichnende Straßen- und Platzbilder des Mietshausviertels der Brühler Vorstadt" in der Denkmalliste der Stadt Erfurt erfasst. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach § 13 ThürDSchG ist notwendig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wird im Bebauungsplan, Teil C – Hinweise unter Nr. 1 entsprechend angepasst.