

Bebauungsplan ALT 614

"Am Hügel"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
29.03.2018

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

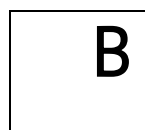
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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

### **2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

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

# 1. Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 07. März 2014 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 21.10.2013 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 21.10.2013.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung über die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 29. September 2017 mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 04.04.2017 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 04.04.2017.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung zum 1. und 2. Entwurf wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	keine Einwände oder Hinweise
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B 1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	15.04.14 07.11.17	25.04.14 13.11.17			z. T.	z. T.
B 2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	26.03.14 26.10.17	01.04.14 02.11.17			X	
B 3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	07.04.14 01.11.17	11.04.14 07.11.17			X	
B 4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt,	24.03.14 09.11.17	28.03.14 14.11.17			X	
B 5	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	03.04.14 20.10.17	09.04.14 27.10.17		X		
B 6	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99984 Erfurt	22.04.14 09.11.17	25.04.14 13.11.17		X		
B 7	Stadwerke Erfurt Gruppe Fernwärmenetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	27.01.11 26.03.14 01.11.17	14.02.11 10.04.14 20.11.17			X	

Bebauungsplan ALT 614 "Am Hügel"- Abwägung/ Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

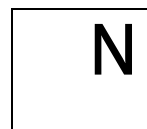
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	keine Einwände oder Hinweise
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B 8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.01.11 19.03.14 30.11.17	14.02.11 10.04.14 07.12.17			X	
B 9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	09.02.11 02.04.14 09.11.17	14.02.11 10.04.14 20.11.17			X	
B 10	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.02.11 01.04.14 13.11.17	14.02.11 10.04.14 20.11.17			X	
B 11	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.03.14	24.03.14			X	
B 12	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	17.04.14 07.11.17	22.04.14 13.11.17			X	
B 13	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	01.04.14 02.11.17	04.04.14 06.11.17			X	
B 14	Landesamt für Bau und Verkehr 99085 Erfurt, Hallesche Straße 15	24.03.14 10.11.17	27.03.14 15.11.17		X		
B 15	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	12.03.14	20.03.14		X		
B 16	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha,	14.04.14 27.10.17	16.04.14 01.11.17		X		
B 17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	18.03.14 17.10.17	21.03.14 20.10.17		X		
B 18	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	08.04.14 06.11.17	10.04.14 09.11.17		X		
B 19	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	07.04.14 03.11.17	08.04.14 07.11.17		X		
B 20	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B 21	Deutsche Telekom AG T- Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	02.11.17	03.11.17			X	
B 22	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	keine Einwände oder Hinweise
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B 23	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B 24	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



Die Beteiligung nach § 45 ThürNatG sowie die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 07. März 2014 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 21.10.2013 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 21.10.2013.

Die Beteiligung nach § 45 ThürNatG sowie die Benachrichtigung über die 2. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 29. September 2017 mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 04.04.2017 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 04.04.2017.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung über die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 29. September 2017 mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 04.04.2017 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 04.04.2017.

Die Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG aus der Beteiligung zum 1. und 2. Entwurf wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	keine Einwände oder Hinweise
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N 1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.03.14 23.10.17	19.03.14 26.10.17		X		
N 2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	10.04.14 03.11.17	10.04.14 03.11.17		X		
N 3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	17.03.14 08.11.17	18.03.14 10.11.17		X		
N 4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	17.04.14 10.11.17	28.04.14 13.11.17		X		
N 5	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	14.04.14	15.04.14			z. T.	z. T.
N 6	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	26.03.14 17.10.17	27.03.14 18.10.17		X		
N 7	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner	07.11.17	10.11.17			z. T.	z. T.

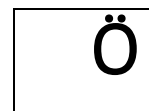
Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	keine Einwände oder Hinweise
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
<b>N 8</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	08.11.17	10.11.17			<b>z. T.</b>	<b>z. T.</b>
<b>N 9</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	19.10.17	20.10.17		<b>X</b>		
<b>N 10</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	09.11.17	10.11.17		<b>X</b>		

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu



### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 17.03.2014 bis 17.04.2014 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 21.10.2013 durchgeführt.

Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 04.04.2017 durchgeführt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung zum 1. und 2. Entwurf wurden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	keine Einwände oder Hinweise
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö 1	05.03.14	14.03.14			z. T.	z. T.
Ö 2	08.04.14 07.11.17	11.04.14 10.11.17			z. T.	z. T.
Ö 3	11.04.14	14.04.14			z. T.	z. T.
Ö 4	14.04.14	15.04.14			X	
Ö 5	15.04.14	16.04.14			z. T.	z. T.
Ö 6	15.04.14	16.04.14			z. T.	z. T.
Ö 7	16.04.14	17.04.14			z. T.	z. T.
Ö 8	17.04.14	22.04.14			z. T.	z. T.
Ö 9	17.04.14 09.11.17	23.04.14 10.11.17			z. T.	z. T.
Ö 10	17.04.14	22.04.14			z. T.	z. T.
Ö 11	17.04.14	17.04.14			z. T.	z. T.
Ö 12	17.04.14	17.04.14				X
Ö 13	12.05.14	15.05.14			z. T.	z. T.
Ö 14	12.10.17	13.10.17				X
Ö 15	10.11.17	13.11.17			z. T.	z. T.
Ö 16	10.10.17	24.10.17			z. T.	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 und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte durch Schreiben vom 07. März 2014 mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 21.10.2013 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 21.10.2013.

Die Beteiligung und Benachrichtigung über die 2. öffentliche Auslegung erfolgte durch Schreiben vom 29. September 2017 mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der Fassung vom 04.04.2017 und den Entwurf der Begründung in der Fassung vom 04.04.2017.

Die Stellungnahmen der Ämter der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde, aus der Beteiligung zum 1. und 2. Entwurf sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Reg. Nr.	Beteiligte Ämter der Stadtverwaltung Erfurt	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	keine Einwände oder Hinweise
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I 1a I 1b	Tiefbau- und Verkehrsamt	25.07.13 17.04.14 09.11.17	25.07.13 29.04.14 16.11.17			z. T.	z. T.
I 2	Umwelt- und Naturschutzamt	22.04.14 27.11.17	29.04.14 30.11.17			z. T.	z. T.
I 3	Amt für Soziales und Gesundheit	17.03.14 08.11.17	18.03.14 10.11.17		X		
I 4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	24.03.14 19.10.17	11.04.14 27.10.17			X	
I 5	Bauamt	09.04.14 08.11.17	11.04.14 13.11.17			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**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 99423 Weimar, Weimarplatz 4	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.04.14 07.11.17	

**Punkt 1**

**Belange der Raumordnung und Landesplanung:**

Stellungnahme vom 15.04.14

- *Die mit dem Bebauungsplan ALT 614 „Am Hügel“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines teilweise brachgefallenen bzw. untergenutztem Areals im innerörtlichen Stadtgebiet entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, vgl. Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Landesentwicklungsplan 2004; G 3.1.4; Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm 2025; G 2.4.1 und G 2.4.2 sowie Regionalplan Mittelthüringen G 2-1, G 2-2, G 2-3.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

Begründung:

In der Begründung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes vom 04.04.2017 wurde Punkt "1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung" entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 07.11.17

- *Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Hügel“ vom 15.04.2014 wurde die grundsätzliche Übereinstimmung mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G Landesentwicklungsprogramm 2025 sowie G 2-1, G 2-2 und G 2-3 Regionalplan Mittelthüringen festgestellt.*

*Die nunmehr erfolgten Änderungen des Planentwurfes u. a.*

- *Präzisierung der im Teilgebiet MI 2a zulässigen Nutzung – besonderer Nutzungszweck „Parkhaus“ - für max. 400 Stellplätze,*
  - *Festlegung einer ebenerdigen Stellplatzfläche im Teilgebiet MI 2a,*
  - *Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet MI 1a,*
  - *Ersatz der nicht mehr erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage,*
- führen zu keiner anderen Bewertung.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

## **Punkt 2**

### **Flächennutzungsplanung:**

#### Stellungnahme vom 07.11.17

- *Bezüglich des nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachtenden Entwicklungsgebotes wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 15.04.2014, Anlage Nr. 3, Pkt. 1, verwiesen, die entsprechende Gültigkeit behält.*

#### Stellungnahme vom 15.04.14, Anlage Nr. 3, Pkt. 1

- *Hinsichtlich den gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2006 abweichenden Nutzungsfestsetzungen wird davon ausgegangen, dass diese die veränderten Bedarfserfordernisse entsprechend reflektieren.*
- *Da der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt bereits vor 10 Jahren aufgestellt wurde sollte eine Fortschreibung auch aufgrund der zwischenzeitlich erstellten neuen Bedarfsprognosen und Konzepten (u. a. Wohnungsbedarfsprognose, Einzelhandelskonzept) in Erwägung gezogen werden.*
- *Die Aussagen in der Begründung, S. 7 zur Erforderlichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden bestätigt.*

- *Folgendes Verfahren wird für die Berichtigung empfohlen:*

- *Im Aufstellungsverfahren zum Bauungsplan wird die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Hierzu sollte in der Begründung zum Bauungsplan der Innenentwicklung unter einem eigenen Gliederungspunkt dargestellt werden, wie der Flächennutzungsplan berichtigt werden soll. Dazu sollte in der Begründung zum Bauungsplan zeichnerisch (durch entsprechende Planausschnitte) gegenüber gestellt werden, wie der Bereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit dargestellt ist und wie er an den o. g. Bauungsplan angepasst werden soll.*
- *Anlässlich des Satzungsbeschlusses zum Bauungsplan sollte sich die Verwaltung beauftragen und ermächtigen lassen, den Flächennutzungsplan in entsprechender Form zu berichtigen und die Berichtigung zusammen mit dem Bauungsplan bekannt zu machen.*
- *Die Berichtigung des Flächennutzungsplan- Ausschnitts ist auszufertigen (Identitätsnachweis) und zusammen mit dem ausgefertigten Bauungsplan bekannt zu machen sowie zur Einsicht bereit zu halten. (Alternativ kann die Planurkunde zum Flächennutzungsplan auch komplett neu hergestellt und der gesamte Flächennutzungsplan in seiner berichtigten Fassung gem. § 6 Abs. 6 BauGB neu bekannt gemacht werden.)*
- *Dem Thüringer Landesverwaltungsamt sollte nach der Bekanntmachung des berichtigten Flächennutzungsplans eine ausgefertigte Berichtigung als Information zugesandt werden.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### Begründung:

Mit der Drucksache zum Satzungsbeschluss des Bauungsplans wird die Flächennutzungsplan-Berichtigung ALT614 "Am Hügel" gebilligt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der durch die Anpassung an den Bauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekanntgemacht.

## **Punkt 3**

### **Belange des Immissionsschutzes:**

#### Stellungnahme vom 15.04.14

- *Für das Plangebiet wurden in der „Schalltechnischen Untersuchung Parkhaus (Machbarkeitsstudie)" des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung mehrere Varianten untersucht. Im Ergebnis der*

*Untersuchung wird festgestellt, dass bei allen untersuchten Varianten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden.*

- *Im Punkt 6 „Lärminderungsmaßnahmen“ wird dargestellt, dass bei entsprechender Ausgestaltung der schallharten Betonwände im Parkhaus mit schallabsorbierenden Materialien und einer teilweise Schließung von offenen Fassaden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.*
- *Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet müssen auf Grundlage einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher, gemäß der gewählten Planungsvariante, eingehalten werden. Dabei sind auch die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen mit zu berücksichtigen, um notwendige Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung zu ermitteln und umsetzen zu können.*
- *Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind festzusetzen bzw. der Maßnahmenvollzug ist vor dem Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Schalltechnische Untersuchung (Stand 24.01.2017) beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen. Die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen sind in diese Untersuchung eingeflossen. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Die Ergebnisse waren Grundlage der überarbeiteten schalltechnischen Berechnungen.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

Zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung liegt eine neue Stellungnahme vom 07.11.17 vor.

#### **Stellungnahme vom 07.11.17**

- *Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung, durch INVER, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen, berechnet.*
- *Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zur Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV übernommen worden.*
- *Sie sind bei der Realisierung des Vorhabens umzusetzen.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

In der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2.11 "Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wurde erläutert, dass durch Lärminderungsmaßnahmen, wie den Einsatz schallabsorbierender Materialien an den Decken und ggf. an weiteren Begrenzungsbauteilen, die teilweise bzw.

vollständige Schließung von Fassaden sowie eine schalltechnisch günstige Organisation des Betriebsablaufes sichergestellt werden kann, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### **Punkt 4**

##### **Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren**

#### **Punkt 4.1**

##### **Regelung des unteren Bezugspunktes**

###### **Stellungnahme vom 15.04.14**

- *Die Formulierung in der textlichen Festsetzung 2.2 zur Regelung des unteren Bezugspunktes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sollte nochmals überprüft werden. Die Aussage, „gemessen wird in der Wandmitte ...“ ist zumindest missverständlich, da sich die zulässige Gebäudehöhe nicht von der Geländeoberkante in der Wandmitte, ergeben soll (vgl. auch Begründung, S. 17). (Ggf. kommt - auch zur rechtseindeutigen Regelung des unteren Bezugspunktes bei Eckgrundstücken - folgende Formulierung in Betracht: „Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, die der Gebäudemitte am nächsten liegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)“)*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

##### **Begründung:**

Die textliche Festsetzung 2.3 wurde zur rechtseindeutigen Regelung des unteren Bezugspunktes bei Eckgrundstücken folgendermaßen gefasst: "Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, die der Gebäudemitte am nächsten liegt." Der Satz "Gemessen wird in Wandmitte der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite" wird gestrichen.

#### **Punkt 4.2**

##### **Umfang der Ausnahmeregelung**

###### **Stellungnahme vom 15.04.14**

- *In der textlichen Festsetzung 2.4 ist ergänzend der Umfang der Ausnahmeregelung anzugeben, damit im Vollzug § 31 Abs. 1 BauGB zur Anwendung kommen kann.*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

##### **Begründung:**

Die textliche Festsetzung zur ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Oberkante Gebäude für untergeordnete Gebäudeteile im WA und MI wird im 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 04.04.2017 gestrichen. Der Ausnahmeverbehalt entfällt, da der Umfang der Ausnahmeregelung nicht festgesetzt werden kann. Für das Parkhaus liegt derzeit kein konkretes Projekt vor. Für den Fall dass die Oberkante Gebäude im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" mit betriebsbedingten Aufbauten, wie z.B. wie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung überschritten werden muss, ist eine Befreiung zu beantragen.

### **Punkt 4.3**

#### **Mischgebiete:**

##### Stellungnahme vom 15.04.14

- *In der Begründung Pkt. 2.1.1 ist ergänzend zu erläutern, warum hier davon ausgegangen wird, dass die Zweckbestimmung des Mischgebietes, das nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, gewahrt bleibt, obwohl sonstige Gewerbebetriebe hier nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen.*

##### Stellungnahme vom 07.11.17

- *In Pkt. 1.2 wurde nach § 1 Abs. 5 BauNVO für die Mischgebiete MI 1a, 1b und 2b textlich festgesetzt, dass die sonstigen Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.*
- *Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO können nur getroffen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Während im Allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, sind sie im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.*
- *Vor diesem rechtlichen Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Festsetzung in Pkt. 1.2 nach § 1 Abs. 5 BauNVO noch zulässig ist. Diesbezüglich wurde in der zuletzt abgegebenen Stellungnahme vom 15.04.2014, Anlage Nr. 3, Pkt. 7 gefordert, die in Pkt. 1 Abs. 5 BauNVO getroffene Festsetzung nachvollziehbar zu begründen.*
- *Die in Pkt. 2.1.1, S. 15 ergänzte Begründung überzeugt nicht. Die in Pkt. 1.1 und 1.3 getroffenen Regelungen zum Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und von Vergnügungsstätten wurden damit begründet, die altstadttypische Nutzungsvielfalt solle erhalten bleiben. Die (einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechende) Regelung zur nur ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben entspricht der Zielstellung nicht. Im Hinblick der angrenzenden vorrangigen Wohnnutzung können die Mischgebiete MI 1a, 1b und 2b auch nicht als Teil eines darüber hinausgehenden großen Mischgebietes begriffen werden.*
- *Wir empfehlen, die Regelung in Pkt. 1.2 zu streichen (und ggf. nur spezielle störende Nutzungstypen gewerblicher Anlagen nach § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen, s. hierzu unter Pkt. 2).*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

##### Begründung:

Die Begründung Punkt 2.1.1 Mischgebiete MI 1a, MI 1b und MI 2a, MI 2b wird folgendermaßen ergänzt: "Aufgrund der Nähe der Mischgebiete MI 1a, MI 1b und MI 2b zu den angrenzenden Wohngebieten werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausschließliche Zulassung der gewerblichen Parkgarage innerhalb des MI 2a soll innerhalb der übrigen Flächen des MI (MI 1a, MI 1b und MI 2b) durch eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit der sonstigen Gewerbebetriebe mit den Wohnnutzungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft werden. Damit wird eine dem Mischgebiet entsprechende Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen erreicht und es bleibt sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Durchmischung in den Mischgebieten grundsätzlich möglich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt. Da das Parkhaus nicht nur der Deckung des Bedarfs dient, der sich aus den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt, sondern darüber hinaus auch einen außergebietlichen Stellplatzbedarf von 79 Stellplätzen für kirchliche Verwaltungseinrichtungen und öffentlich nutzbaren Kurzzeitstellplätzen abdeckt, handelt es sich um eine gewerbliche Parkgarage."



#### **Punkt 4.4**

#### **Grünfestsetzungen, Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den Baugebieten:**

##### Stellungnahme vom 15.04.14

- *In den textlichen Festsetzungen 9.1 und 9.2 kann aus Gründen des Verhältnismäßigkeits- und Gleichheitsgrundsatzes nicht auf die nicht über- bzw. unterbauten Grundstücksflächen abgehoben werden. Es ist nicht plausibel, warum die Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück maximal bzw. vollständig unter- bzw. überbaut haben, besser gestellt werden sollen, wie andere, die hinter dem Maximalmöglichen zurückbleiben. Im Hinblick darauf, dass ein Großteil des Sondergebietes und das gesamte Mischgebiet als überbaubare Fläche festgesetzt wurden, kann hier auch nicht auf die nicht überbaubare Fläche abgestellt werden. Daher empfehlen wir als Bezugsfläche für die Regelung zur Begrünung und Anpflanzung das gesamte Baugrundstück zu wählen und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bzw. den Anteil der zu begrünenden Fläche entsprechend festzusetzen. (Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass zwischen der Begründung, Pkt. 2.9 und der Festsetzung 9.2 ein Widerspruch vorliegt: nach der Festsetzung ist je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche und nach der Begründung je angefangener 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen (obwohl eine solche im Mischgebiet gar nicht festgesetzt wurde.)*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Festsetzung Nr. 9.2 (Stand 2. Entwurf), dass je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16- 18 cm zu pflanzen sind, gilt für die Mischgebiete MI 1b und MI 2b. Der Begrünungsanteil bzw. die Anzahl der Baumpflanzungen bezieht sich auf die nicht überbauten Flächen, da in diesen Baugebieten keine bzw. ein sehr geringer Anteil nicht überbaubarer Flächen festgesetzt wurde, jedoch aufgrund der festgesetzten GRZ ein Anteil des jeweiligen Baugrundstückes zur Bebauung nicht zur Verfügung stehen wird. Die Anzahl der Bäume ist damit für jeglichen Fall der Bebauung eindeutig definiert. Von einem höheren Begrünungsanteil kann aufgrund der Zulässigkeit der Ausschöpfung der GRZ nicht ausgegangen werden.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 9.3 sind im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" insgesamt 3 schmalkronige Laubbäume zu pflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 150m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte können darauf angerechnet werden.

Die Erläuterung in der Begründung Punkt 2.9 wurde dementsprechend angepasst.

##### Stellungnahme vom 07.11.17

- *In der textlichen Festsetzung 9.2 kann nicht die „nicht überbaute Grundstücksfläche“ als Bezugsfläche zur Bestimmung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den Mischgebieten MI 1b und MI 2b und im WA-Gebiet herangezogen werden. Die Regelung widerspricht dem Verhältnismäßigkeits- und Gleichheitsgrundsatzes: Es ist nicht plausibel, warum die Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück maximal bzw. vollständig überbaut haben, besser gestellt werden sollen, wie andere, die hinter den Maximalmöglichen zurückbleiben.*
- *Nach der überarbeiteten Begründung, S. 25 (Pkt. 2.9) soll sich die Anzahl der Baumanpflanzungen auf die nach der GRZ-Festsetzung nicht überbaubare Fläche beziehen. Für die Mischgebiete MI 1b und MI 2b wurde eine GRZ von 0,5 und für das WA-Gebiet wurde eine GRZ von 0,6 zeichnerisch festgesetzt. Der 50%-ige Anteil der Baugrundstücksfläche in den MI-Gebieten, bzw. der 40%-ige Anteil*

*der Baugrundstücksfläche in dem WA-Gebiet stellt somit die Bezugsfläche für die Regelung zur Bestimmung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume dar. Als Bezugsfläche gilt somit „die nach GRZ-Festsetzung nicht überbaubare Grundstücksfläche“.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Die Festsetzung 9.2 wird entsprechend geändert.

**Stellungnahme vom 07.11.17**

- *Regelmäßig können keine gebietsbezogenen Festsetzungen zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume getroffen werden. Da für das Mischgebiet MI 2a eine Festsetzung zum besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ mit 250 - 400 Stellplätzen und auch im übrigen vorhabenkonkrete Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Fläche und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, können die Regelungen zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume in Pkt. 9.3 gleichwohl als grundstücksbezogene Regelungen ausgelegt werden. (Besser sollte in Pkt. 9.3 formuliert werden, dass auf dem Grundstück des Parkhauses im MI 2a drei Bäume in folgender Pflanzqualität und Pflanzart...anzupflanzen sind.)*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Die Festsetzung 9.3 wird entsprechend geändert.

**Punkt 4.5**

**Örtliche Bauvorschrift 11.1**

**Stellungnahme vom 15.04.14**

- *In der Örtlichen Bauvorschrift 11.1 ist zu verdeutlichen, welche Anforderungen sich aus der Festsetzung zum „optisch flächigen Raumabschluss“ ergeben sollen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die Festsetzung 11.1 wurde im 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 04.04.2017 folgendermaßen ergänzt: "Die Fassaden sind mit Wandflächen, Lamellen, Gitter oder ähnlichen Elementen zu schließen."

**Punkt 4.6**

**Festsetzung des Geltungsbereichs**

**Stellungnahme vom 15.04.14**

- *Die Festsetzung des Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB ist zu überprüfen. Wir empfehlen in den Geltungsbereich den derzeit als Verkehrsfläche genutzten Bereich „Am Hügel“ / „Huttenstraße“, der infolge der beabsichtigten Umgestaltung den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden bebauten Flächen der Wohnungsbaugenossenschaft zugeschlagen werden sollen, mit einzubeziehen (vgl. Begründung, S. 20 und 28). Die wegfallenden Verkehrsflächen sollten entsprechend ihrer neu geplanten Nutzung festgesetzt werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die derzeit als Verkehrsfläche genutzten Bereiche „Am Hügel“ / „Huttenstraße“ wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, es wurde für diese Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage im 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 04.04.2017 festgesetzt.

**Punkt 4.7**

**Regelungen zu Abstandsfläche**

**Stellungnahme vom 15.04.14**

- *Die Aussage in der Begründung, Pkt. 2.4 zur im Sondergebiet geltenden Abstandsfläche ist zu überarbeiten. Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 beträgt die Abstandsflächentiefe in Sondergebieten nur dann 0,2 H, wenn dessen Nutzung mit einem Gewerbe- oder Industriegebiet vergleichbar ist. Dies ist bei der Festsetzung eines kleinen Sondergebietes, das der Realisierung eines Parkhauses inmitten der Altstadt dient, nicht der Fall. Insbesondere hinsichtlich des Drittschutzcharakters des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechtes ist nicht davon auszugehen, dass das an eine Wohn- und Mischnutzung angrenzende Sondergebiet „Parkhaus“ der Nutzung eines Gewerbe- oder Industriegebietes entspricht.*

*Soweit nicht unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange ergänzende Festsetzungen eines verringerten Maßes der Abstandsflächentiefe nach § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Betracht kommen, kann die überbaubare Fläche im westlichen Sondergebiet im Vollzug ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Die Baugrenze wurde im 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 04.04.2017 um 1,8 m in östliche Richtung verschoben, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche für das Baufeld des Parkhauses reduziert. Die Aussage in der Begründung, Pkt. 2.4 zur im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" geltenden Abstandsfläche wurde folgendermaßen überarbeitet:

- Der Abstand der Baugrenze zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bauabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8 m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer Bebauung mit der festgesetzten Mindesthöhe von Oberkante Gebäude 12 m erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a, beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wären danach 5,6 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich.
- Da unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange die Festsetzung eines verringerten Maßes der Abstandsflächentiefe nach § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht in Betracht kommt, kann die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" im Vollzug bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe für die Oberkante Gebäude von 14 m ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

#### **Punkt 4.8**

##### **Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften:**

###### Stellungnahme vom 07.11.17

- *Die in der textlichen Festsetzung 8.6 getroffene Regelung, wonach Schank- und Speisewirtschaften nur in geschlossenen Räumen zulässig sind, entspricht nicht der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. (Es handelt sich nicht um eine Regelung zu einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bzw. um eine Regelung zu einer baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrung zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen.*
- *Soweit geregelt werden soll, dass Schank- und Speisewirtschaften mit einer Außenbewirtschaftung (als Anlagentyp) nicht zugelassen werden sollen, handelt es sich um eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO.*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

##### **Begründung:**

In die textlichen Festsetzungen wird die Festsetzung 1.7 mit folgendem Inhalt aufgenommen: "Für die Mischgebiete (MI 1a, MI 1b und MI 2b) und für das Allgemeine Wohngebiet WA wird festgesetzt: Schank- und Speisewirtschaften mit einer Außenbewirtschaftung sind nicht zulässig" (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Die Festsetzung 8.6 "Schank- und Speisewirtschaften sind nur in geschlossenen Räumen zulässig" entfällt.

#### **Punkt 4.9**

##### **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

###### Stellungnahme vom 07.11.17

- *In der Planzeichenerklärung ist die Erläuterung des Planzeichens „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ zu konkretisieren, da nach der textlichen Festsetzung 4.5 in dieser Fläche keine Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen zulässig sind.*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

##### **Begründung:**

- Das Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" wird entsprechend der textlichen Fassung gemäß Planzeichenverordnung verwendet.
- Mit der Zweckbestimmung "St"- Stellplätze ist die Konkretisierung des Inhaltes des Planzeichens bereits erfolgt. Einer Änderung bedarf es nicht.

#### **Punkt 4.10**

##### **Planzeichen „SD“ in Planzeichenerklärung als „Satteldach“ aufgeführt:**

###### Stellungnahme vom 07.11.17

- *In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen „SD“ aufgeführt, das als „Satteldach“ erläutert wird. In der Planzeichnung wurde das Planzeichen nicht verwendet. In dem vorherigen Entwurf vom 21.10.2013 wurden Satteldächer im Mischgebiet MI 1a festgesetzt.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

In der Planzeichenerklärung wird das Planzeichen „SD“, das als „Satteldach“ aufgeführt wird, entfernt.

**Punkt 4.11**

**Bauweise:**

**Stellungnahme vom 07.11.17**

- *In der Überschrift zur textlichen Festsetzung 3 kann das Wort „Bauweise“ gestrichen werden. Es wurde keine Regelung zur Bauweise in Pkt. 3 getroffen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

In der Überschrift zur textlichen Festsetzung 3 wird das Wort „Bauweise“ gestrichen.

**Punkt 4.12**

**Anschluss des Mischgebietes „Parkhaus“ an die öffentliche Verkehrsfläche:**

**Stellungnahme vom 07.11.17**

- *Die textliche Festsetzung 4.3 sollte umformuliert werden: Da nach den übrigen geltenden Festsetzungen im Mischgebiet MI 2a ohnehin keine Garagen mit weniger als 10 Stellplätzen zulässig sind (vgl. besonderer Nutzungszweck „Parkhaus“ mit einer Mindesthöhe von 12 m und für mindestens 250 Stellplätze), sollte festgesetzt werden, dass Ein- und Ausfahrten ausschließlich im zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig sind. Es handelt sich zudem nicht um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, sondern nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zum Anschluss des Mischgebietes „Parkhaus“ an die öffentliche Verkehrsfläche.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Die Festsetzung 4.3 wird folgendermaßen formuliert: "Ein- und Ausfahrten für Garagen in dem MI 2a sind ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig." Als Ermächtigungsgrundlage wird § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB benannt.

**Punkt 4.13**

**Benennung von Straßen, die eine Lärmquelle im Sinne der Festsetzung darstellen:**

**Stellungnahme vom 07.11.17**

- *In der textlichen Festsetzung 8.5 sind aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes die Straßen, die eine Lärmquelle im Sinne der Festsetzung darstellen, namentlich zu benennen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Der 1. Satz der Festsetzung 8.5 wird folgendermaßen gefasst: "Bei Wohngebäuden an den Straßen Johannesstraße, Kronenburggasse, Am Hügel und Weidengasse, sind die Wohnungsgrundrisse so zu ge-

stalten, dass Fenster von Schlaf- und Kinder-zimmern, die zur Raumbelüftung benötigt werden, zu der den Lärmquellen der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite orientiert werden können."

#### **Punkt 4.14**

##### **örtliche Bauvorschrift 14, Einfriedungen:**

###### Stellungnahme vom 07.11.17

- *Bezüglich der örtlichen Bauvorschrift 14 weisen wir darauf hin, dass außer im Mischgebiet MI 1b überall Baulinien entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurden und die Regelung zu den Einfriedungen entlang der an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Flächen insofern ins Leere gehen.*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

##### **Begründung:**

Neben den bereits benannten Flächen im Mischgebiet MI 1b angrenzend an die Straßenverkehrsfläche Kronenburggasse sind auch im südlichen Teil des WA (angrenzend an die Straße Am Hügel), im nördlichen Teil des MI 2a (angrenzend an die Huttenstraße) und im südlichen Teil des MI 2b (angrenzend an die Weidengasse) nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die Festsetzung geht dementsprechend nicht ins Leere.

#### **Punkt 4.15**

##### **Festsetzungen zur GRZ:**

###### Stellungnahme vom 07.11.17

- *Die für die Mischgebiete MI 1a und MI 1b getroffenen differenzierten Festsetzungen zur GRZ sollten überprüft werden. Sie wurden nach Aussage der Begründung, S. 18 unter der Annahme getroffen, dass die festgesetzten Bauflächen ein Baugrundstück darstellen. Die GRZ-Festsetzung bezieht sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Planvollzug jedoch grundsätzlich auf das einzelne Baugrundstück. (Hinsichtlich des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisses einerseits und der Anforderungen nach § 19 BauGB andererseits stellt sich die Frage, ob sich die Grundstücke im Planvollzug entsprechend der Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet MI 1a und MI 1b teilen lassen. Jedenfalls ist die unterschiedliche GRZ-Festsetzung auf der kleinen Mischgebietsfläche MI 1a und 1b auch vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes nicht nachvollziehbar.)*
- *Vor dem Hintergrund, dass nach der textlichen Festsetzung 2.1 die festgesetzte GRZ von 0,5 auch im Mischgebiet MI 1b bis zu 1,0 durch die Unterbauung von Tiefgaragen überschritten werden darf, empfehlen wir für das Mischgebiet MI 1 eine einheitliche GRZ (z.B. von 0,7- 0,8) in Verbindung mit der Festsetzung 2.1 zu treffen. (Soweit davon abgesehen wird, ist die kleinteilige Gliederung des Mischgebietes nach § 16 Abs. 5 BauNVO im Zusammenhang mit der differenzierten Festsetzung der GRZ zumindest nachvollziehbar zu begründen.)*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

##### **Begründung:**

Mit der Festsetzung der Mischgebiete MI 1 (Teilbereich MI 1 a und MI 1b) soll gewährleistet werden, dass die bestehende Blockrandbebauung (Johannesstraße Nr. 62, 63 und 64) nördlich und südlich angrenzend an der Johannesstraße und an der Straße Am Hügel fortgesetzt werden kann. Um dies zu ermöglichen muss auch eine bis zu 100% Überbauung des Grundstücks zulässig sein. Eine Bebauung der an die Kronenburggasse angrenzenden Grundstücksteile ist als Bebauung des rückwärtigen Bereichs zu entwickeln, die sich gegenüber der Blockrandbebauung hinsichtlich Gebäudehöhe und Bebauungsdichte deutlich unterordnet. Damit wird auch eine Differenzierung hinsichtlich der zulässigen GRZ, der

Gebäudehöhen und der Anzahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten MI 1 (Teilbereich MI 1 a und MI 1b) erforderlich.

#### **Punkt 4.16**

##### **Bezugnahme auf "SO Parkhaus":**

##### **Stellungnahme vom 07.11.17**

- *In der Begründung ist die Bezugnahme auf ein „SO Parkhaus“ zu streichen, ein entsprechendes Sondergebiet wurde nicht mehr festgesetzt (vgl. z.B. Pkt. 2.2.1, S. 17 ff.)*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

##### **Begründung:**

In der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2.2.1 wird die Bezugnahme auf ein „SO Parkhaus“ gestrichen.

#### **Punkt 4.17**

##### **Rechtsgrundlagen**

##### **Stellungnahme vom 15.04.14 und 07.11.17**

- *Die auf dem Satzungsentwurf enthaltenen Angaben zu den Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren*

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

##### **Begründung:**

Die Rechtsgrundlagen werden vor Beschluss der Satzung durch den Stadtrat aktualisiert.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.03.14 26.10.17	

**Punkt 1**

Stellungnahme vom 26.03.14 und 26.10.17

- *Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort in der Erfurter Innenstadt durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen und mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit gekennzeichnet ist. Die quartären Lockergesteine werden von den triassischen Festgesteinen des Unteren bzw. Mittleren Keupers unterlagert.*
- *Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Die inhomogenen Lockergesteine als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.*
- *Ausgehend von der Lage in unmittelbarer Gewässernähe ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, die sich etwa im Niveau der offenen Vorflut einstellen.*

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden in die Begründung unter Punkt 1.5.4.2 Altlasten/ Boden aufgenommen.

**Punkt 2**

Stellungnahme vom 26.03.14 und 26.10.17

- *Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurde die Abteilung 5 / Wasserwirtschaft beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken, da kein Gewässer I. Ordnung betroffen ist. In den vorliegenden Bereichen befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Punkt 3**

Stellungnahme vom 26.03.14 und 26.10.17

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

**Abwägung:**

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



Begründung:

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

Der Hinweis wurde auf die Planzeichnung unter Teil C, Punkt 5 und in die Begründung Punkt 3 "Hinweise" aufgenommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 3</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.04.14 01.11.17	

**Punkt 1**

Stellungnahme vom 01.11.17

- *Bereits in dem Schreiben vom 07.04.2014 (BBSTELL 14151) hatten wir zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt inhaltlich unverändert fort und wird von uns bestätigt. Es sind keine neuen Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau hinzugekommen.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Punkt 2**

Stellungnahme vom 07.04.2014

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

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Punkt 3**

Stellungnahme vom 07.04.2014

- *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. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Hinweise und Anregungen.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, abgesehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 4</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt,	
<b>mit Schreiben vom</b>	24.03.14 09.11.17	

**Punkt 1:**

**Plangrundlage:**

Stellungnahme vom 24.03.14 und 09.11.17

- Hinweis, dass immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zu verwenden ist,
- Es wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft, die Bestätigung ist separat einzuholen

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wurde beim Katasteramt eingeholt.

**Punkt 2:**

**Bodenordnung:**

Stellungnahme vom 24.03.14 und 09.11.17

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

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung erforderlich. Die Anordnung des Baulandumlegungsverfahrens erfolgte mit der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes, dies ist in der Begründung des Bebauungsplanes erläutert.

**Punkt 3:**

**Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:**

Stellungnahme vom 24.03.14 und 09.11.17

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

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 5</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.04.14 20.10.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 03.04.14 und 20.10.17

- *Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in den Unterlagen ausreichend berücksichtigt.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 6</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99984 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.04.14 09.11.17	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 7</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Fernwärmenetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.01.11 26.03.14 01.11.17	

**Punkt 1:**

*Stellungnahme vom 27.01.11, 26.03.14 und 01.11.17*

- *In den Stellungnahmen erfolgen Informationen zum Leitungsbestand, Hinweise zum Arbeiten im öffentlichen Bauraum, Einhaltung von Mindestabständen zum Leitungsbestand sowie zu den Abstimmungserfordernissen bei der Bauausführung.*
- *Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss für Vorhaben im Satzungsgebiet sind gegeben.*

**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.

Unter Punkt 2.6.2 "Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan werden Aussagen zur Erschließung des Plangebietes mit Fernwärme getroffen. Darin wird ausgeführt, dass das Plangebiet im Fernwärmesatzungsgebiet liegt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeleitungen, die netztechnischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärme sind gegeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 8</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.01.11 19.03.14 30.11.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahmen vom 31.01.11; 19.03.14 und 30.11.17

**keine Einwände**

**Punkt 2:**

Stellungnahmen vom 31.01.11; 19.03.2014 und 30.11.17

- *Das Plangebiet ist über die Straßen Am Hügel, Kronenburggasse, Waldenstraße und Weidengasse mit „Erdgas H“ gastechnisch erschlossen.*
- *Es werden Hinweise zu den vorhandenen Leitungssystemen, zum max. Betriebsdruck und ggf. im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Kostentragung im Rahmen von Netzerweiterungen gegeben.*
- *Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung zur Netzerweiterung im Vorhabenbereich sind nicht in Arbeit.*
- *Wird für technische Prozesse oder anderweitige Verwendung die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, so ist eine Versorgung des Planungsbereiches 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.*
- *Weiterhin existiert in der Straße Am Hügel eine stillgelegte Gasleitung in der Dimension DN 100 GG. 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.*
- *Für das geplante Territorium gilt grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.*

**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.

Unter Punkt 2.6.2 "Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Gas grundsätzlich möglich ist. Des Weiteren wird ausgeführt, dass das Plangebiet im Fernwärmesatzungsgebiet liegt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeleitungen.

**Punkt 3:**

*Stellungnahmen vom 31.01.11*

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

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.4 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsfläche erforderlich wird. Somit wird auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 9</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.02.11 02.04.14 09.11.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahmen vom 09.02.11, 02.04.14 und 09.11.17

- *Im Zuge der weiteren Planungen ist der Netzbestand an die künftigen Gegebenheiten an öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen anzupassen. Grundsätzlich ist die Achse Am Hügel für eine Leitungsneuverlegung geplant.*
- *Informationen zum Leitungsbestand, Hinweise zum Arbeiten im öffentlichen Bauraum sowie zu den Abstimmungserfordernissen bei der Bauausführung.*
- *Hinweis, dass sich auf den Grundstücken eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.*

**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.

Unter Punkt 2.6.2 "Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Strom grundsätzlich möglich ist. Des Weiteren wird ausgeführt, dass die Leitungen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch innerhalb der festgesetzten Baufelder verlaufen. Zur Baufeldfreimachung sind ggf. Leitungen innerhalb der Baufelder umzuverlegen.

**Punkt 2:**

Stellungnahmen vom 09.02.11, 02.04.14 und 09.11.17

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

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.4 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Ver-

kehrfläche erforderlich wird. Somit kann die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet werden. Ein Über- oder Unterbauen vorhandener Leitungen ist nicht geplant, ggf. sind diese umzuverlegen.

**Punkt 3:**

*Stellungnahme vom 09.11.17*

- *Im Bereich Neubau Parkhaus ist für die E-Mobilität ein Trafostationsstandort vorzusehen.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die mögliche Einordnung einer Trafostation im Bereich des Baufeldes für das Parkhaus ist zwischen dem Bauherren des Parkhauses und den Stadtwerken Erfurt abzustimmen.

**Punkt 4:**

*Stellungnahme vom 02.04.2014*

- *Im Zuge einer Entwicklung der brach liegenden Flächen ist eine stromtechnische Erschließung erforderlich. Diese kann auch über das betrachtete Gebiet ALT614 "Am Hügel" hinausgehen.*
- *Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.*

**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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 10</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.02.11 01.04.14 13.11.17	

**Punkt 1**

*Stellungnahmen vom 01.02.11, 01.04.14 und 13.11.17*

**keine Einwände**

**Punkt 2**

*Stellungnahme vom 01.02.11*

- *Informationen zum Leitungsbestand für die wasserversorgungstechnische Erschließung des B-Planareals*

**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.

**Punkt 3:**

*Stellungnahme vom 01.02.11*

- *Im Bereich des Flurstücks 140/3 befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 GG. Bei einer Bebauung auch dieses Flurstücks mit dem geplanten Park- und Bürohaus ist eine Umverlegung der Trinkwasserleitung erforderlich.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Die o. g. Trinkwasserversorgungsleitung auf dem Flurstück 140/3 befindet sich außerhalb des Baufeldes für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus".

**Punkt 4:**

*Stellungnahme vom 01.04.14*

- *Falls die Straßenfläche der Weidengasse erneuert wird, beabsichtigt die ThüWa GmbH vor dem Straßenneubau für die vorhandene Graugussleitung von 1875 eine neue Trinkwasserversorgungsleitung zu verlegen.*

**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.

**Punkt 5:**

**Stellungnahme vom 13.11.17**

- *Sollten für die Planung des Wohnareals erschließungstechnische Maßnahme zur Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen erforderlich werden, ist diese Erschließung durch den Investor unter Beachtung der Vorgaben des Wasserversorgungsunternehmens zu planen und zu realisieren (Erschließungsvertrag).*
- *Die Erschließungskosten für das o. g. Gesamtvorhaben sind zu 100 % vom Investor zu tragen. Damit hat er die Möglichkeit im Rahmen seiner eigenen koordinierten Planung, Ausschreibung und Ausführung für das Gesamtvorhaben die Investitionskosten auf der Grundlage des noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrages zu optimieren.*
- *Rechtzeitig vor geplantem Baubeginn sind vertragliche Regelungen zur Wasserversorgung zwischen Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen zur technischen Lösung, zur Verfahrensweise und zu den Verantwortlichkeiten notwendig.*
- *Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa ThüringenWasser GmbH nachzuweisen.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

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

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, gibt es keinen Vorhabenträger, der als Erschließungsträger die Erschließung des Plangebietes übernimmt. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der Einzelvorhaben aus den Anlagen des bestehenden Netzes gewährleistet werden kann. Soweit für die Erschließung von Vorhaben weitere Maßnahmen erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit mit der SWE Thüringen Wasser GmbH abzustimmen.

**Punkt 6:**

**Stellungnahme vom 13.11.17**

- *Jedes Baugrundstück erhält einen separaten Grundstücksanschluss. Vor Baubeginn ist durch den jeweiligen Bauherren/Grundstückseigentümer ein formeller Antrag auf Anschluss an das Trinkwassernetz an die SWE Netz GmbH, zu stellen.*
- *Es erfolgt keine Vorverlegung von Trinkwasseranschlüssen, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.*
- *Der Wasserzähler ist im jeweiligen Gebäude an der straßenseitig gelegenen Hauswand, an einem frostsicheren Ort so anzubringen, dass er zu jeder Zeit leicht zugänglich und ablesbar ist, ausgetauscht und überprüft werden kann. Der Zähler ist vor Verlust, Beschädigung, Grund- und Abwas-*

*ser, Raumtemperaturen über 25° C sowie sonstigen negativen Einflüssen zu schützen. Der Hausanschlussraum/ Technikraum oder der Raum, in dem die Messeinrichtung installiert werden soll, ist so zu wählen und einzurichten, dass für den Wasserzähler einschließlich der Anschlusseinrichtungen ein Arbeitsbereich mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m und einer Breite von mindestens 1,20 m und eine Raumhöhe von 2,00 m vorhanden ist.*

- *In Anlehnung an das technische Regelwerk wird eine Hausanschlussleitung direkt, geradlinig und auf kürzestem Wege ins Haus geführt.*
- *Die notwendige Hauseinführung (Schutzrohr) ist bereits bauseits durch den Bauherrn bei der Herstellung der Bodenplatte bzw. der Gebäudeaußenwand durch den Bauherrn nach den technischen Vorgaben der ThüWa ThüringenWasser GmbH und nach vorheriger Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen vorzubereiten.*
- *Die Dimension von Trinkwasserhausanschlüssen wird auf den Trinkwasserbedarf (Kaltwasser) ohne Löschwasser festgelegt.*
- *Eine Überdeckung der Trinkwasseranschlussleitung von 1,20 m muss gewährleistet sein.*
- *Zur Projektierung von Haustechnik ist rechtzeitig eine Druckauskunft beim Wasserversorgungsunternehmen einzuholen.*

#### **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.

#### **Punkt 7:**

##### Stellungnahme vom 13.11.17

- *Die Funktionstüchtigkeit der Anlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH muss gewährleistet sein. Es wird auf das technische Regelwerk DVGW „Technische Mitteilung GW 315“ verwiesen. Jegliche Überbauung durch weitere Medien ist auszuschließen.*
- *Es werden dann die Regelabstände und Mindestabstände von Fundamenten, Schachtbauwerken und Leitungen benannt.*
- *Für Fernwärmeleitungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Überlagerungen (einschließlich Querungen in einem Winkel < 45 °) der Trinkwasserversorgungsanlagen durch weitere Versorgungsmedien sind unzulässig. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes zwischen der vorhandenen Trinkwasserleitung und der neu zu verlegenden Anlage sind gesonderte Abstimmungen mit der ThüWa Thüringen-Wasser GmbH zur Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen durchzuführen.*
- *Im Zusammenhang mit der Anordnung von Fernwärmeleitungen unmittelbar neben der Trinkwasserleitung in Anlehnung an die DIN 18012 muss die SWE Thüringen Wasser GmbH zur Vermeidung von unzulässigen Aufwärmungen des Trinkwassers auf eine ausreichende Wärmeisolierung zwischen der Fernwärmeleitung und der Trinkwasserleitung bestehen. Hierzu ist bei erdverlegtem System gemäß DIN EN 805 ein lichter Mindestabstand von 400 mm zwischen beiden Leitungen einzuhalten und die Fernwärmeleitungen sind grundsätzlich ausreichend zu isolieren. Behelfsweise kann bei Unterschreitung des Mindestabstandes eine erddruckfeste und wasserfreie Zwischeneinlage (z. B. Styrodurplatten mit einer Dicke von ca. 150 mm) eingesetzt werden.*
- *In Anlehnung an die DIN 18012 ist im Anschlussraum eine Frostsicherheit sowie ein Schutz gegen übermäßige Aufwärmung des Trinkwassers (über 25°C) zu gewährleisten. Des Weiteren ist für eine ausreichende Belüftung und für eine entsprechende Isolierung der Anlagen zu sorgen. Die Inbetriebnahme der Kundenanlage muss durch den Kunden unmittelbar nach der Inbetriebsetzung erfolgen. Zur Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen ist durch den Kunden eine Mindestwas-*

*serentnahme zu gewährleisten bzw. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Rückwirkung in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich ist.*

**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.

**Punkt 8:**

**Stellungnahmen vom 01.04.14 und 13.11.17**

- *Die Pflanzung von Bäumen auf Leitungen/ Kabeln oder anderen Anlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH ist unzulässig. Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des ALT 614) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.4 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsfläche erforderlich wird. Somit wird auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet.

**Punkt 9:**

**Stellungnahme vom 13.11.17**

- *Für die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das o. g. Gesamtgrundstück verfügbar.*

**Abwägung:**

**Der Hinweis zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 10:**

**Stellungnahme vom 13.11.17**

- *Trinkwasserversorgungsanlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH sind zu beachten, zu schützen und von jeglicher Überbauung freizuhalten. Niveauveränderungen und Böschungsgestaltungen sind unter Beachtung der Mindestüberdeckung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen von 1,20 m vorzunehmen.*
- *Die Funktionstüchtigkeit der Anlagen ist zu gewährleisten, es ist eine entsprechende Sicherung der Anlagen vorzunehmen. Fundamente sind so einzuordnen, dass ein lichter Mindestabstand von 1,00 m zu Trinkwasserversorgungsanlagen eingehalten wird, wobei die Gründungstiefe mindestens sohlgleich mit der Trinkwasserleitung (ca. 1,50 m) festgelegt werden muss. Folgeschäden, die aus einer Nichtbeachtung der Vorgaben und Leitungsbestände der ThüWa ThüringenWasser GmbH resultieren, gehen Lasten des Verursachers.*

**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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 11</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.03.14	

**Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"**

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

*Der Weg zwischen Standplatz und Entsorgungsfahrzeug darf 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt einen Übernahmeplatz fest.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan werden keine Sackgassen und Stichstraßen geplant, da es sich bei der festgesetzten Bebauung um eine straßenbegleitende Bebauung handelt, ist die Anfahrbarkeit für die Abfallsammelfahrzeuge von den öffentlichen Verkehrsflächen aus gewährleistet.

**Punkt 2: eingesetzte Fahrzeugtechnik**

- *Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum grundhaften Ausbau von Straßen.*
- *Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Die geplante Bebauung soll angrenzend an bestehende Straßen erfolgen. Diese Verkehrsflächen weisen ausreichende Breiten auf, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Übernahmeplätze für Mülltonnen bzw. die Herstellung von Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge ist daher nicht erforderlich.

**Punkt 3: aktuelles Projekt „ALT 614“/ Holsystem**

- *Anhand der Planungsunterlagen ist durch die Stadtwirtschaft GmbH nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).*
- *Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.*



**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.

**Punkt 4: aktuelles Projekt „ALT 614“/ Bringsystem**

- *Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer im Bringsystem*

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein zentraler Depotcontainerstandplatz für Glasverpackungen und Altpapier. Dieser liegt innerhalb des Baufeldes für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus". Vor Realisierung einer Bebauung auf der Fläche ist eine Verlagerung des Depotcontainerstandplatzes erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "ALT614" sind öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt, innerhalb derer ein neuer Standplatz für Depotcontainer geplant werden könnte. Die Verlagerung muss im Rahmen der Neuplanung für die Verkehrs- und Grünflächen erfolgen.

**Punkt 5: aktuelles Projekt „ALT 614“/ Bauphase**

- *Während der Bauphase ist die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.*

**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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 12</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.04.14 07.11.17	

**Punkt 1:**

*Stellungnahme vom 17.04.14*

**keine Einwände**

**Punkt 2:**

*Stellungnahme vom 07.11.17*

- *Busverkehr der EVAG findet im Bereich des B- Planes nicht statt, so dass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt.*
- *Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 3:**

*Stellungnahme vom 07.11.17*

- *Im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes an der Johannesstraße an der Grenze zum zukünftigen Mischgebiet MI 1a auf dem Flurstück 83/5 befindet sich ein Fahrleitungsmast der EVAG. Dieser wurde im Jahr 2014 im Rahmen der Komplexmaßnahme „Nördliche Johannesstraße/Huttenplatz“ neu gesetzt und muss erhalten bleiben.*
- *Bei einem Wegfall können an dieser Stelle nur noch Wandanker verwendet werden. In diesem Bereich erbitten wir bei fortgeschrittener Planung eine Beteiligung am Planungsprozess.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

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

Da sich der Fahrleitungsmast genau auf der festgesetzten Baulinie für das MI 1a befindet, muss bei einer Bebauung des Grundstücks eine Befestigung der Fahrleitung mittels Wandanker an der Fassade des Gebäudes erfolgen. Der Hinweis ist bei einem Verkauf des städtischen Grundstücks an private Bauherren zu berücksichtigen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 13</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.04.14 02.11.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 01.04.14 und 02.11.17

- *In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.*
- *In dem Planungsbereich sind derzeit keine Baumaßnahmen vorgesehen.*
- *Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 14</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	24.03.14 10.11.17	

**Punkt 1:**

*Stellungnahmen vom 24.03.14*

- *Durch das Landesamt für Bau und Verkehr werden allein die Belange der Autobahnen wahrgenommen. Belange der Autobahnen sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Punkt 2:**

*Stellungnahme vom 10.11.17*

- *keine Einwände*

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 15</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.03.14	

**Punkt 1:**

*Keine Einwände seitens der Straßenbauverwaltung, da Straßen in deren Baulast nicht betroffen sind.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 16</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.04.14 27.10.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahmen vom 14.04.14 und 27.10.17

**Keine Einwände**

**Punkt 2:**

Stellungnahmen vom 14.04.14

- *Im Vorhabensgebiet 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.**

**Punkt 3:**

Stellungnahme vom 27.10.17

- *aus arbeitstechnischen und organisatorischen Gründen kann zurzeit leider keine Stellungnahme des ALF Gotha abgegeben werden. Um eine weitere Beteiligung unseres Amtes als Träger öffentlicher Belange wird jedoch gebeten.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 17</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.03.14 17.10.17	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 18</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.04.14 06.11.17	

**Punkt 1:**

*Stellungnahmen vom 08.04.14 und 06.11.17*

- *Einwendungen oder Änderungsvorschläge werden nicht vorgebracht.*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 19</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.04.14 03.11.17	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 21</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Deutschen Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02, 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.11.17	

**Punkt 1:**

- *Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.*
- *Zum Zweck der Koordinierung bittet die Deutschen Telekom Technik GmbH um Mitteilung, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stattfinden werden. Im speziellen wird um Übermittlung der Kontaktdaten des Erschließungsträgers und möglichst auch des vom Erschließungsträger beauftragten Ingenieurbüros gebeten.*
- *Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.*

**Abwägung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Unter Punkt 2.6.2 "Stadttechnische Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass eine Erschließung des Plangebietes zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.

Da es sich um einen Angebots- und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, gibt es keinen Vorhabenträger, der als Erschließungsträger die Erschließung des Plangebietes übernimmt. Soweit die Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom erfolgen soll, sind dazu weitere Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung Erfurt und der Telekom Technik GmbH zu führen.

**Punkt 2:**

- *Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- *der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf*

*privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,*

- *die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK- Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*
- *Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die konkreten Maßnahmen sind mit der Telekom im Zuge der weiteren Erschließung des Plangebietes abzustimmen.

**Punkt 3:**

- *Bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6 (2,50 m Mindestabstand zu geplanten Versorgungstrassen), zu beachten.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.4 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsfläche erforderlich wird. Somit wird auch die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gewährleistet.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.03.14 23.10.17	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.04.14 03.11.17	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 3</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	99998 Weinbergen / OT Seebach Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt- Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.03.14 08.11.17	

Keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 4</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.04.14 10.11.17	

**Keine Einwände**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 5</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.04.14	

**Punkt 1:**

- *Durch das geplante Parkhaus ist punktuell ein wesentlich stärkeres Verkehrsaufkommen als bisher zu erwarten und damit eine drastische Zunahme der Luftverunreinigung sowie des Lärmes innerhalb des Bebauungsplangebietes, welches ohnehin schon durch hohe Feinstoffbelastung, Überwärmung und schlechte Durchlüftung gekennzeichnet ist. Als Alternative wird ein durchgrünter Parkplatz mit wasserdurchlässigen Belägen vorgeschlagen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Auf einem durchgrüntem ebenerdigen Parkplatz wären bei Inanspruchnahme der Flächen, die als Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und MI 2b festgesetzt sind, die Herstellung von maximal 100 Stellplätzen möglich. Unter Berücksichtigung der 79 Stellplätze, die bereits durch Baulast auf der Fläche gesichert sind, wären dann nur ca. 20 weitere Stellplätze auf der Fläche möglich. Dies würde weder den Bedarf der hinzukommenden Nutzungen, wie z.B. in dem festgesetzten WA, noch den Bedarf, der sich für Anwohner aus den bereits bebauten angrenzenden Gebieten ergibt, abdecken. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung des Parkhauses erforderlich.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
  - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
  - An den Süd- und Ostfassaden der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).
- Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Maßnahmen gegen eine hohe Feinstoffbelastung, Überwärmung und schlechte Durchlüftung festgelegt:
  - Entsprechend der Festsetzung 5.4. sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30 m<sup>2</sup> überschreitet. Des Weiteren sind entsprechend der Festsetzung 9.5. im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> in geeigneter Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.
  - Entsprechend der Festsetzung 7.1 gilt ein Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe. Dies dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sofern ein Anschluss an die Fernwärme nicht zustande kommt. Die Lage des Plangebiets in einer Klimasanierungszone begründet derartige Vorkehrungen. Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sup>2</sup>-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe einschließlich des Betriebes offener Kamine erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.
  - Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, sodass Anschluss- und Benutzungszwang besteht, wenn die betreffenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Fernwärmeleitung erschlossen werden. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Bebauungsplanangebot an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

#### **Punkt 2:**

- *Die vorhandene Ruderal- und Spontanvegetation sollte kartiert und mit in das Grünkonzept eingebunden werden.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Bei der örtlichen Begehung der Flächen durch die Untere Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass die im Planungsraum angesiedelten Pflanzen nicht zu den besonders / streng geschützten Arten zählen. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer Stadtreparatur und einer geordneten Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen in der Innenstadt tritt der Erhalt naturnaher Grünflächen gegenüber den städtebaulichen Zielen zurück. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" sind 23 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und 2 Bäume in der öffentlichen Grünfläche zur Neupflanzung festgesetzt.

**Punkt 3:**

- *Einer Wohnbebauung im beschriebenen nördlichen und südlichen Bereich kann partiell zugestimmt werden. Der vorhandene Baumbestand sollte dabei erhalten werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans werden 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die im Bereich der geplanten Wohnbebauung befindlichen Bäume stehen überwiegend unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 der Baumschutzsatzung ist die Fällung von geschützten Bäumen zulässig, wenn baurechtlich zulässige Nutzungen ohne Fällung nicht bzw. unter wesentlichen Beschränkungen erfolgen können und die Fällung ökologisch ausgleichbar ist.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 9.4 und der zeichnerischen Festsetzung wird innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Pflanzung von insgesamt 25 Bäumen festgesetzt. Es sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu verwenden.

**Punkt 4:**

- *Da durch das Vorhaben geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sowie europäische Vogelarten des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG und potenziell betroffen sein könnten, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) erforderlich.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Durch die untere Naturschutzbehörde erfolgte eine Abschätzung der betroffenen geschützten Arten auf Grundlage der Listen zu planungsrelevanten Arten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie. Es wurde festgestellt, dass die Lebensräume der herausgearbeiteten relevanten besonders / streng geschützten Tierarten im Bereich der im Planungsraum befindlichen Gehölze erwartet werden. Die Fällung der Gehölze stellt aber eine wesentliche Voraussetzung der Umsetzbarkeit des jeweiligen Bauvorhabens dar.

Die im Planungsraum erwarteten Brutvögel im Bereich der Baum-/ Strauchflächen zählen zu den besonders geschützten europäischen Vogelarten gemäß EG-Vogelschutzrichtlinie. Der lokale Erhaltungszustand der Population wird für die erwarteten Arten als gut bis sehr gut eingestuft. Auf Grund des Vorhandenseins weiterer Gehölzflächen im Umfeld des Bauprojektes sowie der Pflanzung der gemäß ALT 614 geplanten Laubbäume werden durch die Umsetzung der Bauvorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Vogelpopulation prognostiziert. Die Verbote des §44 BNatSchG können durch zeitliche Beschränkungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren vermieden werden.

Die im Planungsraum erwarteten spaltenbesiedelnden Fledermausarten im Bereich der Altbaumbestände zählen zu den streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH- Richtlinie. Der lokale Erhaltungszustand wird für die Arten z. T. als günstig und z. T. als unzureichend eingestuft. Eine Besiedelung von Baumrissen durch Fledermäuse ist insbesondere für die zu fällenden Pappelbestände zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Fledermauspopulationen durch direkten Lebensraumverlust (Fällung) sind durch eine gutachterliche Begleitung der Fällung sowie ggf. die Bereitstellung von Aus-

weichquartieren vermeidbar. Die Störungs-/ Tötungsverbote des §44 BNatSchG können durch zeitliche Beschränkungen der Baumfällungen vermieden werden.

Geschützte höhere Pflanzen wurden im Planungsraum nicht festgestellt. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

**Punkt 5:**

- *Die Baumaßnahme sieht u. a. die Fällung von insgesamt 27 Bäumen vor, u. a. einer stadtbildprägenden markanten Säulenpappel, des Weiteren einer alten Weide. Bei der Weide wird bemerkt „Stamm auseinandergebrochen, Brandschäden“ beschrieben, was aber bei alten Kopfweiden durchaus normal erscheint. Bei einer Begehung am 11.04.2014 erfolgte starker Blattaustrieb an den Kronenästen. Der Baum weist also noch Vitalität auf und kann daher nicht als abgängig beschrieben werden. Diese Bäume sollten unbedingt erhalten bleiben.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Gemäß Begehung der Fläche mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Garten- und Friedhofsamt am 16.09.13 sind sowohl die Säulenpappel als auch die Weide auf Grund ihrer Vitalität lediglich mittelfristig zu erhalten. Da der Bebauungsplan eine langfristige städtebauliche Neuordnung vorsieht ist die Formulierung eines Erhaltungsgebotes für die benannten Bäume nicht angezeigt. Auf Grund des ortsbildprägenden Charakters wurden als Kompensation für den Entfall der Gehölze Maßnahmen zur Fassaden-/ Dachbegrünung im Bereich des Parkhauses vorgesehen.

**Punkt 6:**

- *Der Ausgleich durch 32 Ersatzbäume erscheint zu wenig. Die Bäume brauchen einen Entwicklungszeitraum von ca. mindestens 15 Jahren, um eine angemessene Ausgleichsfunktion zu erfüllen. Wir fordern für verlorengegangene Bäume einen Ausgleich von mindestens 1 : 2 durch gleichartige standortgerechte Laubbäume.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan ALT614 um einen Bebauungsplan nach §13a BauGB. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein, somit erfolgte keine Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Soweit bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung zum Tragen. Der Ersatz für die geplanten Baumfällungen richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt und wird zum Zeitpunkt der Fällung endgültig bestimmt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 6</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.03.14 17.10.17	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 7</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.11.17	

**Punkt 1:**

- *Grundsätzlich stimmen wir der geplanten die Revitalisierung der zumindest zum Teil brachgefallenen Fläche zu und begrüßen den Ansatz deren Nutzung durch städtebauliche Neuordnung zu intensivieren. Wir akzeptieren auch den Ansatz, dem enormen Bedarf an PKW-Stellplätzen gerecht werden zu müssen, wenngleich uns klimafreundlichere Lösungen lieber wären.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 2:**

- *Der mäßigen bis hohen Überwärmung und der hohen Immissionsbelastung sollte durch einen äquivalenten Baumbestand entgegengewirkt werden.*
- *Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend erhaltenswert. Der Fällung von 39 Bäumen, die zum überwiegenden Teil nicht nur völlig vital sind, sondern aufgrund ihrer Größe einen außerordentlich hohen Beitrag zur Luftreinheit und zum Wärmeausgleich leisten, die das Landschaftsbild prägen und als wichtige Lebensräume mit Habitatfunktion für Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten anzusehen sind, kann von uns nicht zugestimmt werden.*
- *Neu angepflanzte Gehölze würden Jahrzehnte benötigen, um diese Funktionen auch nur annähernd erfüllen zu können und dies auch nur unter der Voraussetzung, es könnte sich ein neuer Baumbestand von 20 bis 30m Höhe entwickeln. Dies ist dem Gestaltungskonzept nach aber nicht zu erwarten. Letztendlich ergibt sich aus der Umgestaltung ein deutlicher qualitativer Verlust für die innerstädtische Flora und Fauna aber auch für die Lebensqualität der Anwohnerinnen.*
- *Wir möchten auch darauf hinweisen, dass aufgrund der klimatischen Veränderungen neu angepflanzte Großgehölze einem größeren Stress ausgesetzt sind, der ihr Wachstum erheblich beeinträchtigt. Durch die zunehmende Trockenheit ist eine Wässerung deutlich häufiger durchzuführen als früher, was zu einer erhöhten Kostenbelastung seitens der Stadt führt. Dies geben wir umso mehr zu bedenken, da es laut Aussage des Garten- und Friedhofsamtes trotz intensiverer Wässerung bereits heute nicht gelingt, den Fortbestand aller als Ausgleichsmaßnahme gepflanzten Bäume zu gewährleisten. In diesem Sinne erscheint es uns besonders widersinnig, dort Bäume zu fällen, wo anschließend wieder neue gepflanzt werden sollen.*
- *Wir mahnen dringend eine neue Gestaltung an, die den vorhandenen Baumbestand stärker in die Planung integriert, um den selbstgewählten Anspruch von Nachhaltigkeit und Umweltschutz gerecht zu werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Zur qualitativen Einschätzung des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fand am 16.09.2013 eine Ortsbegehung mit Mitarbeitern des Garten - und Friedhofsamtes, Umwelt- und Naturschutzamtes und des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung statt. Im Rahmen dieser Ortsbegehung wurden die größeren gebietsprägenden Bäume betrachtet. Die Kartierung des Baumbestandes wurde der Begründung als Anlage beigelegt.

Bei Umsetzung der Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voraussichtlich insgesamt 28 Baume zu fällen. Aufgrund der Tatsache, dass die Erhaltung der Bäume aus Sicht des Baumschutzes nicht zwingend notwendig war, wurde hier zugunsten der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Stadtreparatur abgewogen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 werden vier prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Erhaltungsgeboten erscheinen aus dem eingeschätzten Zustand der Bäume sinnvoll und möglich. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans werden 23 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, 2 Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche und ein Baum innerhalb des Mischgebietes MI 2b, so dass insgesamt mindestens 26 Bäume zur Neupflanzung festgesetzt werden. Des Weiteren ergibt sich aus den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Punkt 9 des Bebauungsplans, die Erforderlichkeit, weitere Bäume zu pflanzen, so z. B. Im Mischgebiet MI 2a insgesamt 3 schmalkronige Laubbäume, im Allgemeinen Wohngebiet WA je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm.

**Punkt 4:**

- *Wir gehen davon aus, dass zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern einheimische Arten verwendet werden und empfehlen dies auch zur Gestaltung von Staudenflächen.*
- *Beispielhaft ist die Bepflanzungen des Grünstreifens Juri-Gagarin-Ring zwischen Kreuzung Franckestraße und Kreuzung Johannesstraße.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Entsprechend der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Punkt 9 des Bebauungsplans ALT614 handelt es sich bei den zu verwendenden Arten für die Pflanzung der Bäume und Sträucher um heimische Arten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 8</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.11.17	

**Punkt 1:**

- *Die Anwendung des §13a BauGB (beschleunigtes B-Planverfahren) wird kritisiert. Damit wird auf „die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB“ verzichtet, weil sie nicht erforderlich ist, aber seitens des BUND 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 dem Natur-und Umweltschutzverband entgegen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Neben den überdimensionierten Verkehrsflächen werden die größeren Brachflächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wird.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet "WA" und die "Mischgebiete" MI 1 a, MI 1b und MI 2b sowie das Mischgebiet MI 2a mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Somit kann ein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen, da diese nach den geltenden Rechtsvorschriften nicht erforderlich ist. Statt dessen wurde nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke



der sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

### **Punkt 2:**

- a *In der Begründung zum Vorhaben steht u.a. geschrieben: „Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt (Veröffentlichung am 27.05.2006) ist der Bereich des Bebauungsplanes ALT614 überwiegend als Besonderes Wohngebiet (WB) sowie teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht in seinem Geltungsbereich mit den folgenden Festsetzungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes“*
- b *Das kritisieren wir deutlich, weil wir als BUND-Erfurt für die Stadt Erfurt ein anderes Parkraumkonzept im Blick haben. Parkflächen fürs sog. Shoppen in der Innenstadt sollten überwiegend am Stadtrand angesiedelt werden, natürlich mit Verknüpfung/ Anbindung des ÖPNVs als sog. „P+R-System“ ausgestaltet sein.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

zu a:

Der § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss hierbei gewahrt bleiben. Der Flächennutzungsplan muss deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekanntgemacht.

zu b:

Das Parkhaus dient überwiegend den Anwohnern sowie den Nutzern der nahegelegenen kirchlichen Verwaltungseinrichtungen, die auch derzeit bereits Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Parken nutzen. Die Aussage, dass die Stellplätze im Parkhaus überwiegend für Besucher der Altstadt und der Einkaufseinrichtungen im Stadtzentrum dienen sollen, ist deshalb so nicht zutreffend. Deshalb kommt eine Herstellung dieser Stellplätze am als P+R- Stellplätze am Stadtrand nicht in Betracht.

### **Punkt 3:**

- *Der BUND hätte daher den Stadträten die Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit Wohnungen und Parkplätzen für die Anwohner/innen und tlw. der Öffentlichkeit in einem unterirdischen Parkhaus nachdem in der Diskussion befindlichen Baulandmodell empfohlen.*
- *Diese in Anlehnung in Abschnitt 1.6.1.2, genannte Planungsvariante 2 ablehnende Begründung der nicht wirtschaftlichen Tragfähigkeit wird bezweifelt. Wo steht geschrieben, dass öffentlicher Raum kostenlos für die Anwohner/innen zur Verfügung gestellt werden muss? Die sog. Shopper sind ohnehin ein zahlendes Parkraum-Klientel, d.h. sowohl die Bewohner-und Anwohnerparker, als auch die Käuferparker können am Rande der Begegnungszone eine vernünftig dimensionierte Tiefgarage refinanzieren*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Diese Variante wurde als Planungsalternative 2, Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit Wohn- Geschäftshäusern und die Einordnung der Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus, geprüft und in der Begründung des Bebauungsplans dazu unter Punkt 1.6.1.2 Folgendes erläutert:

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich. Im Zuge einer Wiederbebauung der Flächen wäre zudem der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Nutzungen zu decken. Eine Abdeckung dieses erheblichen Bedarfes in Tiefgaragen scheidet bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen aus, Begründung:
- Im Sinne der Stadtreparatur, die als strukturell wichtiges Ziel formuliert wurde, muss mit einer Bebauung der Brachflächen Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen werden. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Selbst wenn die Höhe der Neubebauung etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt werden würde, so sind dennoch Gebäudehöhen von mindestens 12 m erforderlich um das Ziel einer Stadtreparatur zu erreichen. Der durch eine derartige Bebauung zusätzlich hinzutretende Stellplatzbedarf ist weder innerhalb des Plangebiets noch im Umfeld abzudecken. Eine mehrgeschossige Unterbauung mit einer Tiefgarage führt jedoch zu einer kostenintensiven und unwirtschaftlichen Lösung, die dann unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht mehr umsetzbar sein würde.

**Punkt 4:**

- *Mit dem Bebauungsplan ALT 614 soll im Bereich des Huttenplatzes eine Neustrukturierung des Gebietes erfolgen (Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern und Parkhaus und geänderte Straßenführung). Dies führt zur Fällung von zahlreichen Bäumen im Bereich der historischen Baufelder und im Straßenraum (hier hat wohl eine Abwägung zugunsten der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung stattgefunden). Dafür werden in Teilen neue Grünflächen entstehen. Fällungen (Zeitpunkt) und Ersatzpflanzungen werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geregelt ggf. muss mit der Fällung artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Zur qualitativen Einschätzung des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fand am 16.09.2013 eine Ortsbegehung mit Mitarbeitern des Garten - und Friedhofsamtes, Umwelt- und Naturschutzamtes und des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung statt. Im Rahmen dieser Ortsbegehung wurden die größeren gebietsprägenden Bäume betrachtet. Die Kartierung des Baumbestandes wurde der Begründung als Anlage beigelegt.

Bei Umsetzung der Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voraussichtlich insgesamt 28 St. Bäume zu fällen. Aufgrund der Tatsache, dass die Erhaltung der Bäume aus Sicht des Baumschutzes nicht zwingend notwendig war, wurde hier zugunsten der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Stadtreparatur abgewogen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 werden vier prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Erhaltungsgeboten erscheinen aus dem eingeschätzten Zustand der Bäume sinnvoll und möglich. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans werden 23 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, 2 Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche, auf dem Grundstück des Parkhauses im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" 3 schmalkronige Laubbäume und ein Baum innerhalb des Mischgebietes MI 2b, so dass insgesamt mindestens 29 Bäume zur Neupflanzung festgesetzt werden. Des Weiteren ergibt sich aus den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Punkt 9 des Bebauungsplans, die Anforderlichkeit, weitere Bäume zu pflanzen, so z. B. Im Mischgebiet MI 2a insgesamt 3 schmalkronige Laubbäume, im Allgemeinen Wohngebiet WA je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm.

#### **Punkt 5:**

- *Da der Huttenplatz durch die bestehende Bebauung, den hohen Versiegelungsgrad und eine starke Verkehrsbelastung klimatisch von Überwärmung, hoher Feinstaubbelastung und einer schlechten Durchlüftung gekennzeichnet sind, sollten mit dem neuen Bebauungsplan ausreichend Maßnahmen zur Reduzierung der o.g. negativen klimatischen Einflussfaktoren vorgenommen werden. Eine großflächige neuangeordnete Grünfläche und Dachbegrünung ab >30 qm sind dabei wohl nicht ausreichend.*
- *Unserer Meinung sollten hierfür alle Flachdachflächen (ohne Mindestgröße) zur Begrünung vorgesehen werden. Außerdem sollten die Fassaden des Parkhauses zu einem Großteil ebenfalls begrünt werden. Eine erhöhte Staubbinderung, die Schaffung eines größeren Temperaturpuffers und die Anordnung von Kleinstlebensräumen für Pflanzen und Tiere in der Stadt können dadurch erreicht werden.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Entsprechend der Festsetzung 5.4 sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30 m<sup>2</sup> überschreitet. Entsprechend der Festsetzung 9.5 sind Im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> in geeigneter Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung haben sowohl gestalterische Funktion im Sinne eines begrünten Ortsbildes als auch ökologische Funktion zur Verbesserung des Mikroklimas. Weiterhin bietet die Bepflanzung Lebensraum für heimische Tiere. Um die genannten ökologischen und gestalterischen Funktionen mit der Begrünung zu erreichen, müssen die zu begrünenden Flächen die festgesetzten Mindestgrößen aufweisen. Des Weiteren ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, insbesondere auch die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen. Der Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand begrünter Dachflächen bzw. begrünter Wandflächen ist bei kleinen Flächen sehr ungünstig. Deshalb wurden im Bebauungsplan Mindestgrößen festgesetzt, ab denen eine Begrünung sinnvoll möglich ist.

#### **Punkt 6:**

- *Den Anschlusszwang an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadt wird begrüßt, es ist ein Beitrag zur Verbesserung des Innerstädtischen Klimas.*

- *Die Nutzung von PV-Anlagen zur Unterstützung der Stromversorgung sollten aus Sicht des BUND darüber hinaus verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird.*
- *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.*
- *Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Da das Plangebiet im Fernwärmesatzungsgebiet liegt, besteht Anschluss- und Benutzungszwang, dies ergibt sich aus der Satzung.

Die Verpflichtung zur Verwendung erneuerbarer Energien kann nicht festgesetzt werden. Im Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden "die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung". Des Weiteren können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB "Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen." aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden.

Festgesetzt werden können bauliche und technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien. Die Festsetzung muss städtebaulich gerechtfertigt sein. Das allgemeine Ziel, erneuerbare Energien zu fördern, rechtfertigt mangels städtebaulichen Bezugs die Festsetzung nicht. Wegen der entstehenden Mehrkosten ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, insbesondere auch die wirtschaftliche Zumutbarkeit, zu beachten. Die Energieeinsparung und die Nutzung erneuerbarer Energien sind bereits in anderen Regelungen enthalten (EnEV, EEWärmeG). Unter Berücksichtigung des Aspektes, dass eine städtebauliche Rechtfertigung nicht vorliegt, kann eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in dem Bebauungsplan auch nicht getroffen werden.

Die Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Zur gestalterischen Einordnung dieser Anlagen auf Flachdächern wurde z. B. die Festsetzung 10.5 getroffen, die beinhaltet, dass bei Anlagen für die Solarenergiegewinnung auf Flachdächern die Höhe dieser Anlagen den einzuhaltenden Mindestabstand von der Attika bildet.

Der Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend. Festsetzungen sind ausschließlich aus städtebaulichen Gründen zulässig. Sie bedürfen einer "bodenrechtlichen Rechtfertigung" und müssen einen Bezug zur Bodennutzung haben. Der Festsetzungskataloges gemäß § 9 Abs. 1 BauGB beinhaltet nicht die Möglichkeit die Erfüllung der Kriterien der Grünen Hausnummer festzusetzen. Ein "Festsetzungserfindungsrecht" gibt es nicht, deshalb ist es nicht möglich, allein aus Umweltschutzmotiven derartige Festsetzungen mit dem Bebauungsplan zu treffen.

Zum Einsatz energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper, wird folgender Hinweis Nr. 7, Artenschutzmaßnahmen, in den Bebauungsplan aufgenommen: "Für die Außenbeleuchtung der Freiflächen sind energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorzusehen."

**Punkt 7:**

- *Die Vorschriften zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenversiegelung und Anpflanzungen standortgerechter Laubbäume (nach Pflanzschlüssel entsprechend der Baumschutzsatzung) nehmen wir positiv zur Kenntnis.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Punkt 8:**

- *Mit dem Bauvorhaben sollen neuer Wohnraum für Menschen und Stellplätze für Autos in der Innenstadt entstehen. Um das Miteinander von Mensch und Natur in diesem Areal nahe der Gera in der Fledermausstadt Erfurt zu etablieren, empfehlen wir die Integration von Quartier- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel wie Mauersegler, Dohlen und Schwalben in die neuen Hausfassaden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Durch die untere Naturschutzbehörde erfolgte eine Abschätzung der betroffenen geschützten Arten auf Grundlage der Listen zu planungsrelevanten Arten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie. Es wurde festgestellt, dass die Lebensräume der herausgearbeiteten relevanten besonders / streng geschützten Tierarten im Bereich der im Planungsraum befindlichen Gehölze erwartet werden. Die Fällung der Gehölze stellt eine wesentliche Voraussetzung der Umsetzbarkeit des jeweiligen Bauvorhabens dar.

Die im Planungsraum erwarteten Brutvögel im Bereich der Baum-/ Strauchflächen zählen zu den besonders geschützten europäischen Vogelarten gemäß EG-Vogelschutzrichtlinie. Der lokale Erhaltungszustand der Population wird für die erwarteten Arten als gut bis sehr gut eingestuft. Auf Grund des Vorhandenseins weiterer Gehölzflächen im Umfeld des Bauprojektes sowie der langfristigen Pflanzung der gemäß ALT 614 geplanten Laubbäume werden durch die Umsetzung der Bauvorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Vogelpopulation prognostiziert. Die Verbote des §44 BNatSchG können durch zeitliche Beschränkungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren vermieden werden.

Die im Planungsraum erwarteten spaltenbesiedelnden Fledermausarten im Bereich der Altbaumbestände zählen zu den streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH- Richtlinie. Der lokale Erhaltungszustand wird für die Arten als z. T. als günstig, z. T. als unzureichend eingestuft. Eine Besiedelung von Baumrissen durch Fledermäuse ist insbesondere für die zu fällenden Pappelbestände zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Fledermauspopulationen durch direkten Lebensraumverlust (Fällung) sind durch eine gutachterliche Begleitung der Fällung sowie ggf. die Bereitstellung von Ausweichquartieren vermeidbar. Die Störungs-/ Tötungsverbote des §44 BNatSchG können durch zeitliche Beschränkungen der Baumfällungen vermieden werden.

Zu den Artenschutzmaßnahmen wird der Hinweis Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen, dieser lautet: Notwendige Gehölzentfernungen / Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

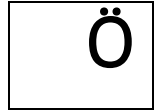
<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 9</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.10.17	

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 10</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.11.17	

keine Einwände

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung





<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 1</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.03.14	

**Punkt 1**

- *Mitten in einem Wohngebiet mit fünfgeschossigen Wohnhäusern soll ein Parkhaus mit 4 Etagen für mindestens 500 Fahrzeuge errichtet werden,*
- *Lärm- und Geruchsbelästigung durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge,*
- *Im Westen grenzt an das geplante Bebauungsgebiet ein Gebäude mit 4 Etagen. Im unteren Stockwerk befindet sich ein Einkaufsmarkt, in den Stockwerken darüber sind Wohnungen. Den Bewohnern dieser Wohnungen wird das Parkhaus in einem Abstand von höchstens 10 m vor die Nase gesetzt.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist, dementsprechend wird die maximal zulässige Anzahl von Stellplätzen gegenüber dem 1. Entwurf auf 400 Stellplätze reduziert. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
  - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem zu errichtenden Parkhaus sind einzuhalten. Dies ergibt sich aus Folgendem:

- Der Abstand der Baugrenze für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bauabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8 m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer Bebauung mit der festgesetzten Mindesthöhe von Oberkante Gebäude 12 m erforderlich sind. Die

Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H.

- Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wären danach 5,60 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe Oberkante Gebäude 14 m kann die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" im Vollzug nicht voll ausgeschöpft werden.
- Ein Anspruch auf den Erhalt einer bestehenden Freifläche und damit ggf. für die Einwender auch einer bestehenden Aussicht besteht nicht.

## **Punkt 2**

- *Die Parkplatzsituation am Huttenplatz ist unbefriedigend, es gibt zu wenig reservierte Stellplätze für die Fahrzeuge der Anwohner. Hinzu kommen noch die Fahrzeuge der Pendler, u. a. Schüler der Andreas-Gordon-Schule. Es werden alle verfügbaren Flächen genutzt, auch die „Brachflächen“ und der Fahrbahnrand. Sollte der Bebauungsplan wie geplant realisiert werden, fallen diese „wilden“ Stellplätze weg.*
- *Eine Verbesserung der Parkplatzsituation am Huttenplatz wäre wünschenswert. Die Lösung kann aber nicht ein Parkhaus mit solchen Dimensionen sein, Vorschlag:*
- *Ermittlung des Bedarfs an Stellflächen für die Fahrzeuge der Anwohner*
- *Ausbau der „Brachflächen“ zu regulären Parkplätzen oder alternativ Bau eines Parkdecks mit ausreichend Stellplätzen für die Fahrzeuge der Anwohner zu annehmbaren finanziellen Bedingungen sowie einer begrenzten Anzahl für Pendler*

## **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

## **Begründung:**

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, das tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert. Folgende Stellplätze stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- |   |                |
|---|----------------|
| - Parken im öffentlichen Straßenraum          | 83 Stellplätze |
| - Parken auf öffentlichen Sammelanlagen       | 36 Stellplätze |
| - Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen | 34 Stellplätze |
| - Carsharing                                  | 2 Stellplätze  |

- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>304 Stellplätze</b>

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>146 Stellplätze</b>
<b>Differenz</b>	<b>158 Stellplätze</b>

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>ERGEBNIS</b>	<b>171 bis 321 Stellplätze</b>
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
<b>zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand</b>	<b>13 bis 163 Stellplätze</b>

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

Ein Parkhaus nur für Anwohner ist bereits unter Berücksichtigung des genannten Stellplatzbedarfs der durch die kirchlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen verursacht wird, nicht möglich. Um den enormen, über die Jahre auf den Brachflächen aufgelaufenen Stellplatzbedarf im Gebiet bewältigen zu können und auf einem Teil der neu geordneten Flächen überhaupt eine innenstadtypische Wiederbebauung zu ermöglichen, ist der Bau einer Quartiersgarage unumgänglich. Soweit eine Beseitigung des heutigen Missstandes erreicht werden soll, bedarf es der Konzentration der flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze in einem standortangemessenen Parkhaus.

### **Punkt 3**

- *Bau eines Parkhauses auf der zur Zeit als Parkplatz genutzten Fläche am Juri-Gagarin-Ring*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet.

#### **Hinweis:**

Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 2</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.04.14 07.11.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 08.04.14

- *Es ist zu begrüßen, dass die Parkplatzsituation und die allgemeine Ansicht im Wohngebiet „Am Hügel“ verbessert werden soll. Ein öffentliches Parkhaus mit bis zu 500 Parkplätzen mitten in einem Wohngebiet wird jedoch abgelehnt. Das „Tor zur Altstadt“ muss nicht mit einem Parkplatz von solchen Dimensionen „verziert“ werden. Ein Parkhaus mit OK min 12 m mit bis zu 500 Parkplätzen in einem Wohngebiet mit 5-geschossigen Wohnhäusern!*
- *Obwohl gegenüber dem ersten Entwurf die maximale Anzahl der Stellplätze von 500 auf 400 verringert werden soll, werden sich die geometrischen Dimensionen des Parkhauses nicht wesentlich ändern. Ein solcher Klotz passt nicht in ein Wohngebiet mit 5-geschossigen Wohnbauten. Die erheblichen Auflagen für den Licht- und Schallschutz des geplanten Parkhauses zeigen doch klar die Schwierigkeiten für die Integration eines solchen Bauwerkes.*
- *Es unbestritten, dass die Parkplatzsituation in Teilen des Wohngebietes ungenügend ist. Es gibt zu wenige für die Fahrzeuge der Anlieger reservierte Stellplätze. Für die Bewohner der Häuser Am Hügel 16, 18, 20, 22, 24 und 26 (insgesamt 60 Wohnungen) gibt es 39 reservierte Stellplätze. Für die Bewohner der Häuser Waldenstraße 13, 15, 17 und 19 (insgesamt 40 Wohnungen) sind es weniger als 10 reservierte Stellplätze. Deshalb werden alle Möglichkeiten genutzt, die Fahrzeuge irgendwo in der Nähe abzustellen, d.h. am Fahrbahnrand und auf den „Brachflächen“. Hinzu kommen dann noch die Fahrzeuge der Pendler, u.a. Schüler der Andreas-Gordon-Schule.*
- *Da im Bebauungsplan auch die Bebauung der „Brachflächen“ vorgesehen ist, fallen diese als Stellflächen für die Fahrzeuge weg. Auch das Parken am Fahrbahnrand wird wohl nicht mehr möglich sein, um die Zu- und Abfahrt zum geplanten Parkhaus sicherzustellen.*
- *Um die Parkplatzsituation und auch die allgemeine Ansicht des Wohngebietes zu verbessern, sollten die „Brachflächen“ zu regulären Parkplätzen ausgebaut werden oder alternativ ein deutlich kleineres Parkhaus (max. 250 Stellplätze) und vorrangig für die Anwohner und im begrenzten Umfang für Pendler gebaut werden.*
- *Im Parkhaus sollten dann genügend Stellflächen für die Fahrzeuge der Anwohner reserviert werden. In diesem Fall sollten Kosten für die Stellflächen im Freien und im Parkhaus für die Anwohner gleich sein, um die Anwohner, die erst am späten Nachmittag oder abends nach Hause kommen und die dann ihr Fahrzeug im Parkhaus abstellen müssen, finanziell nicht zu benachteiligen.*
- *Noch ein Hinweis: Da die modernen Fahrzeuge meist breiter als 2 Meter sind (SUVs, Mini-Vans), sollte die Stellflächen ausreichend breit sein. Stellflächen mit 2,50 Meter sind zu schmal.*

*Zusammenfassend unser Vorschlag:*

- *Ermittlung des Bedarfs an Stellflächen für die Fahrzeuge der Anwohner.*
- *Ausbau der „Brachflächen“ zu regulären Parkplätzen oder alternativ Bau eines Parkhauses mit ausreichend Stellflächen für die Fahrzeuge der Anwohner zu annehmbaren finanziellen Bedingungen sowie für ein begrenzte Anzahl für Pendler.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

Begründung:

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, das tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert. Folgende Stellplätze stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen	36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen	34 Stellplätze
- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>304 Stellplätze</b>

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>146 Stellplätze</b>
<b>Differenz</b>	<b>158 Stellplätze</b>

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>ERGEBNIS</b>	<b>171 bis 321 Stellplätze</b>
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
<b>zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand</b>	<b>13 bis 163 Stellplätze</b>

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans wurde die Fläche, auf der das Parkhaus errichtet werden kann (Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus") gegenüber dem 1. Entwurf reduziert. Im südlichen Teil wurde angrenzend an das Mischgebiet MI 2a ein Mischgebiet MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m und die maximal zulässige Stellplatzzahl von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Es wurde die zulässige Höhe der Bebauung innerhalb des Mischgebietes MI 2a, mit mindestens 12 m und maximal 14 m, festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu möglichen künftigen Preisgestaltungen. Ein Parkhaus nur für Anwohner ist bereits unter Berücksichtigung des genannten Stellplatzbedarfs der durch die kirchlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen verursacht wird, nicht möglich.

#### **Punkt 2:**

##### Stellungnahme vom 08.04.14

- *Es sind zwar ein lärmarter Straßenbelag als auch lärmdämmende Wände vorgesehen. Der Lärm und die Abgase der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge lassen sich aber nicht vermeiden. Wie soll das Parkhaus belüftet werden, wenn lärmdämmende Wände vorgesehen sind?*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

#### **Begründung:**

Der Bauherr für das Parkhaus muss die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Lärmschutz einhalten, wie die Belüftung des Parkhauses gewährleistet wird, ist im Rahmen des hochbaulichen Projektes zu klären.

#### **Punkt 3:**

##### Stellungnahme vom 08.04.14

- *Westlich an das geplante Parkhaus grenzt ein Wohngebäude. Den Bewohnern dieses Hauses wird in einem Abstand von höchstens 10 Metern das Parkhaus im wahrsten Sinne des Wortes vor die Nase gesetzt.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem zu errichtenden Parkhaus sind einzuhalten. Dies ergibt sich aus Folgendem:

- Der Abstand der Baugrenze für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bauabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer

Bebauung mit der festgesetzten Mindesthöhe von Oberkante Gebäude 12 m erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H.

- Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wären danach 5,60 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe Oberkante Gebäude 14 m kann die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" im Vollzug nicht voll ausgeschöpft werden.
- Für den Bereich des Huttenplatzes als ein Eingang in die Altstadt wird eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen bzw. untergenutzten innerörtlichen Fläche durch städtebauliche und funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung angestrebt. Für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern und die Konzentration der Stellplätze in einem Parkhaus vorgesehen.
- Ein Anspruch auf den Erhalt einer bestehenden Freifläche und damit ggf. für den Einwander auch einer bestehenden Aussicht besteht nicht.

#### **Punkt 4**

##### Stellungnahme vom 08.04.14

- *Ein alternativer Platz für ein öffentliches Parkhaus könnte die schon als öffentlicher Parkplatz genutzte Fläche am Juri-Gagarin-Ring gegenüber dem Haus der Sozialen Dienste sein.*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet.

#### **Hinweis:**

Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

#### **Punkt 5**

##### Stellungnahme vom 08.04.14

- *Mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Amtsblatt und der öffentlichen Auslegung im Bauinformationsbüro wird der Informationspflicht formal genügt. Wir würden uns aber eine aktivere Einbeziehung der Anwohner wünschen, z.B. durch Vorstellung des Bebauungsplanes in einer öffentlichen Veranstaltung vor den Anwohnern, damit die Anwohner ihre Vorstellungen direkt vorbringen können.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Die Beteiligung und Mitwirkung der Bürger an dem Planungsprozess war in ausreichendem Maße gewährleistet. Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" und die Begründung wurden am 13.02.2014 mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 1511/12 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 4 am 07.03.2014 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 17. März 2014 bis 17. April 2014 zu jedermanns Einsicht im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich ausgelegt.

Als Folge der Berücksichtigung der Einwendungen aus der Beteiligung zum 1. Entwurf wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 und dessen Begründung wurden mit Beschluss zur Drucksachen- Nr. 03917 durch den Stadtrat gebilligt. Im Amtsblatt Nr. 17 am 29.09.2017 wurde der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes ALT614 und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 09. Oktober.2017 bis 10. November.2017 zu jedermanns Einsicht im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfristen zur 1. und 2. öffentlichen Auslegung bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Von Jedermann konnten Stellungnahmen zum 1. Entwurf und 2. Entwurf der Planung schriftlich oder während der Öffnungszeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Ergänzend konnte die Planung in bestimmten Umfang zur Vorinformation auf der Internetplattform der Stadt Erfurt eingesehen werden.

**Punkt 6**

**Stellungnahme vom 07.11.17**

- *Obwohl gegenüber dem ersten Entwurf die maximale Anzahl der Stellplätze von 500 auf 400 verringert werden soll, werden sich die geometrischen Dimensionen des Parkhauses nicht wesentlich ändern. Ein solcher Klotz passt nicht in ein Wohngebiet mit 5-geschossigen Wohnbauten. Die erheblichen Auflagen für den Licht- und Schallschutz des geplanten Parkhauses zeigen doch klar die Schwierigkeiten für die Integration eines solchen Bauwerkes.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Das Baufeld des Parkhauses wurde gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30m und im westlichen Teil um 1,8 m reduziert. Des Weiteren wurde die max. zulässige Gebäudehöhe im SO Parkhaus von 15 m auf 14 m und die maximal zulässige Stellplatzzahl von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Insofern wird die Kubatur des Parkhauses gegenüber dem 1. Entwurf deutlich kleiner.

**Punkt 7**

**Stellungnahme vom 07.11.17**

- *Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden die Bau- und Betriebskosten in die Höhe treiben und damit auch die Kosten für die zukünftigen Nutzer.*
- *Des Weiteren ist mit einer Zunahme der Abgas- und Feinstaubemission zu rechnen.*
- *Es ist sicher wünschenswert, das Wohnumfeld an der Straße Am Hügel optisch aufzuwerten und die Parkplatzsituation zu verbessern. Ein Parkhaus mit solchen Dimensionen wird die Wohnqualität im Quartier verschlechtern.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**



Begründung:

Der Bauherr für das Parkhaus muss die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Lärmschutz einhalten. Wie die Belüftung des Parkhauses gewährleistet wird, ist im Rahmen des hochbaulichen Projektes zu klären, weitere Hinweise dazu siehe auch Abwägung zu Punkt 2.

Der Hinweis zu den Kosten für die zukünftigen Nutzer betrifft keine Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und kann deshalb keinen Eingang in den Bebauungsplan finden.

Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 3</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.04.14	

**Punkt 1**

- *Es wird darauf verwiesen, dass der Einwender seit seinem Umzug in die Johannesstr. 54 keinerlei Amtsblätter mehr erhält, er deshalb nur durch Zufall vom B- Plan „Am Hügel“ erfahren hat. Er verweist daher auf die (für ihn) fehlende vorherige amtliche Bekanntmachung des BP ALT 614.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Der Beschluss zu Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde wie es entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Erfurt erforderlich ist, im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt gemacht. Unabhängig davon, ob der Einwender das Amtsblatt erhalten und gelesen hat, ist damit formell eine Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt. Dabei ist die abstrakte Möglichkeit ausreichend, dass er es hätte tun können. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Bürger das Amtsblatt erhält, für den Fall dass der Bürger das Amtsblatt nicht erhalten hat, muss er sich selbst um den Erhalt des Amtsblattes kümmern.

Außerhalb der gesetzlich geforderten Beteiligungsprozesse bestand des Weiteren die Möglichkeit, die Planung ergänzend zur Vorinformation auf der Internetplattform der Stadt Erfurt unter [www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/beteiligung/formell/](http://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/beteiligung/formell/) oder in der Rubrik Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Startseite der Internetplattform einzusehen. Alle Amtsblätter der Stadt Erfurt sind ebenfalls auf der Internetplattform der Stadt Erfurt vorhanden.

**Punkt 2**

- *Der Einwender erwartet eine grundsätzliche Klärung (mit Nachweis) zur Verteilung des Amtsblattes.*

**Abwägung:**

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

**Hinweis:**

- Das Schreiben wurde zur Klärung dieses Punktes an den für das Amtsblatt zuständigen Bereich der Stadtverwaltung gesendet von dort erhält der Einwender entsprechend Nachricht.
- Aus der Abteilung Logistik- Vertriebssteuerung der Zeitungsgruppe Thüringen, die für die Verteilung des Amtsblattes zuständig ist, wurde Folgendes mitgeteilt:
  - Der Austräger wurde befragt und er teilte mit, dass er von den Hausbewohnern angesprochen wurde, er sollte das Amtsblatt nicht in die Briefkästen stecken. Daraufhin hat er es immer in die Hausflurecke gelegt. Künftig wird dem Einwender das Amtsblatt in den Briefkasten gesteckt.

### **Punkt 3**

- *Eine Neuordnung der städtebaulich falsch genutzten Fläche ist grundsätzlich zu begrüßen. Die vorgesehene Nutzung mit dem Schwerpunkt auf Verkehr widerspricht jedoch den festgestellten Missständen.*
- *Für zusätzliche Flächen für den „ruhenden“ Verkehr sind die Brachflächen zwischen Johannesstr. / Juri-Gagarin-Ring und Flutgraben (hinter dem von der BA genutzten Gebäude) mit direkter Anbindung von Johannesstr. bzw. Juri-Gagarin-Ring deutlich besser geeignet.*

### **Abwägung:**

**Der Hinweis zur Fläche am Juri-Gagarin-Ring betrifft keine Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanes und kann deshalb keinen Eingang in den Bebauungsplan finden.**

### **Begründung:**

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet.

### **Hinweis:**

Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

### **Punkt 4**

- *Eine Entspannung des Parkplatzproblems kann auch durch eine unterirdische Tiefgarage in Zusammenhang mit der wünschenswerten allgemeinen Wohnbebauung erreicht werden. Die angezeigten Parkplatzansprüche einiger größerer Träger wurden erst in den letzten Jahren begründet.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Diese Variante wurde als Planungsalternative 2, Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit Wohn- Geschäftshäusern und die Einordnung der Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus, geprüft und in der Begründung des Bebauungsplans dazu unter Punkt 1.6.1.2 Folgendes erläutert:

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich. Im Zuge einer Wiederbebauung der Flächen wäre zudem der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Nutzungen zu decken. Eine Abdeckung dieses erheblichen Bedarfes in Tiefgaragen scheidet bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen aus.

### **Punkt 5**

- *Wie wird der Erhalt des Anwohnerparkens nachhaltig gewährleistet?*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Es bestehen keine Absichten Anwohnerparkgebiete in der Innenstadt aufzuheben. Mit dem Parkraumkonzept für die Innenstadt wurde eine Neuordnung der Bewohnerparkquartiere vorgeschlagen. Diese soll in den kommenden Jahren realisiert werden. Die Bewohnerparkgebiete werden größer gefasst und eindeutige Parkregelungen beschildert. Die Bewohner haben dadurch die Möglichkeit in einem größeren Gebiet entsprechend mehr Stellplätzen zu nutzen.

**Punkt 6**

- *Die Überschreitungen der GRZ (um bis zu 2/3) und der GFZ um das 2,5-fache gegenüber der BauNVO sind in keiner Weise gerechtfertigt und führen zum Gegenteil des angestrebten Ziels einer Aufwertung des Quartiers.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Durch die BauGB-Novelle 2013 wurde die Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung erleichtert: Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans kann eine Überschreitung der Obergrenzen zugelassen werden, wenn dafür städtebauliche Gründe sprechen. Besondere städtebauliche Gründe oder eine außergewöhnliche städtebauliche Situation sind nicht erforderlich. Damit muss eine Überschreitung lediglich städtebaulich gerechtfertigt sein und der Verfolgung städtebaulicher Ziele dienen (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB). Städtebauliche Gründe ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden insbesondere für die Entwicklung einer dem Umfeld angemessenen Bebauung und Stadtreparatur wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich für die ungünstigsten Grundstückszuschnitte zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ:

- bis 2,6, für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und das Mischgebiet MI 2b,
- bis 3,7, für das Mischgebiet MI 1a und das Mischgebiet MI 1b,
- bis 1,7, für das Allgemeine Wohngebiet WA.

Die Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch Tiefgaragen ist in den Mischgebieten MI 1b, MI 2a und MI 2b zulässig.

Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden

Es sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich aus folgenden Gründen gegeben:

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
  - Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden überschritten, um eine am Bestand orientierte adäquate Raumkante zur Johannesstraße und zur Straße Am Hügel zu schaffen und gleichzeitig neue Wohnformen sowie ein Parkhaus im Quartier zu integrieren, welches die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angrenzender Nutzungen zum Gegenstand

- hat und gewährleistet, dass wohnungsnah Freiräume angemessen gestaltet werden können.
- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägende Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
  - Mit der zulässigen Bebauung soll an die Baustruktur des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden. Daher werden für das MI 1a, das MI 2 und das WA eine, im innerstädtischen Bereich typische Blockrandbebauung zugelassen und eine für die Innenstadt charakteristische höhere bauliche Dichte erreicht.
  - Mit Zulassung einer höheren baulichen Dichte in der Innenstadt wird es möglich das Potentials einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration auszuschöpfen.
2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt,
  - Den Wohngrundstücken sind ausreichende wohnungsnah Freiräume zugeordnet.
  - Das Baugebiet liegt in direkter Nähe zum innerstädtischen Grünzug, der an die Gera angrenzt
  - Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden.
- Hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
  - Durch Festsetzung Nr. 5.3 und 5.4 und wird gewährleistet, dass nicht überbaute Teile der Tiefgaragen sowie Flachdächer sobald deren Flächen 30 m<sup>2</sup> überschreiten, zu begrünen sind.

### Punkt 7

- *Auch auf „Tricks“ zur Einhaltung von Abstandsflächen ist zu verzichten.*

### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### Begründung:

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem zu errichtenden Parkhaus sind einzuhalten. Dies ergibt sich aus Folgendem:

- Der Abstand der Baugrenze für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebauungsabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8 m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer Bebauung mit der festgesetzten Mindesthöhe von Oberkante Gebäude 12 m erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H.
- Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wären danach 5,60 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe Oberkante Gebäude 14 m kann die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" im Vollzug nicht voll ausgeschöpft werden.

**Punkt 8**

- *Es sind Auflagen in den B-Plan aufzunehmen, um das im Quartier fehlende Grün auszugleichen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

- Grünfestsetzungen sind in dem Bebauungsplan enthalten. Dies betrifft die Festsetzungen zum Erhalt einzelner Bäume, die Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen sowie die grünordnerischen Festsetzungen auf den Baugrundstücken. Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.
- Entsprechend der Festsetzung 5.4. sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30 m<sup>2</sup> überschreitet. Des Weiteren sind entsprechend der Festsetzung 9.4. im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> in geeigneter Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 4</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.04.14	

**Punkt 1:**

- *Carsharing- Stellplätze sollten bereits bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.*
- *Der Bebauungsplan "Am Hügel" soll dem Rechnung tragen und den Bau bzw. die Ausweisung von Carsharing- Stellflächen zwingend festschreiben.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

In dem Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. In dem Bebauungsplan ALT614 werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine Aufteilung bzw. Zuordnung für bestimmte Nutzergruppen (Gehwege, Fahrbahn, Stellplätze) erfolgt in diesem Planverfahren nicht, daher ist eine Festsetzung über einen bestimmten Standort der Carsharing-Stellplätze nicht möglich. Unabhängig davon können über die Beantragung einer Sondernutzung Stellplätze für Carsharing im öffentlichen Straßenraum reserviert werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 5</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.04.14	

**Punkt 1**

- *Der Ist Zustand der, den schalltechnischen Untersuchungen zugrunde liegt, entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten, da es auf der Fläche keine 180 freien Parkplätze mehr gibt. Die Lärmimmissionen werden in keiner der 3 Varianten eingehalten.*
- *Zur Zeit ist es speziell in der Nacht recht ruhig durch die nichtöffentlichen Parkplätze auf dem Gelände. Sollte das im Sinne der Anwohner nicht so erhalten bleiben.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" eine Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans folgendermaßen erforderlich wurde:

Das Baufeld für das Parkhaus wird gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30 m reduziert, im westlichen Teil um 1,8 m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8 m. Im südlichen Teil angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Diese Faktoren waren Grundlage der schalltechnischen Berechnungen. Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen.

- Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnah-



men insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

## **Punkt 2**

- *Vorgeschlagen wird für die Errichtung des Parkhauses eine Fläche am Ring (neben ehemaligen Amtsgericht).*
- *Werden das Parkhaus im ehemaligen Amtsgericht und die gebührenpflichtigen Parkplätze am Ring ausgenutzt.*
- *Warum werden nicht Flächen am Stadtrand mit Straßenbahnanschluss genutzt (Stadion, Ringelberg, Europaplatz, Zoopark, Wiesenhügel). Parkticket als Anreiz gleich als Fahrschein. Damit wäre der Verkehr ganz aus der Stadt raus.*

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

In dem Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die genannten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel". Mit der Herstellung von Parkstellplätzen am Stadtrand kann das Stellplatzproblem, welches durch Anwohner, verschiedene kirchliche Einrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am "Am Hügel" verursacht wird, nicht gelöst werden.

### **Hinweis:**

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet. Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

## **Punkt 3**

- *Kommen auch Parkplätze für die Anwohner ins Parkhaus?*

### **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. Für die Festsetzung von Stellplätzen zugunsten von Anwohnern gibt es keine rechtliche Grundlage (Ermächtigungsgrundlage). Es liegt in der Verantwortung der Interessenten/ Anwohner sich um die Anmietung von Stellplätzen, die im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" hergestellt werden, zu bewerben.

#### **Punkt 4**

- *Müssen es 5 Geschosse werden?*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus", in welchem das Parkhaus errichtet werden kann, nicht festgesetzt. Es wird die zulässige Höhe der Bebauung innerhalb des Mischgebietes MI 2a, mit mindestens 12 m und maximal 14 m, festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

#### **Punkt 5**

- *Klima: Gebiet mit mäßiger bis höher Überwärmung und dann noch ein Parkhaus. Ist das sinnvoll?*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Der Bebauungsplan setzt neben dem Parkhaus auch eine öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünerungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 6</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.04.14	

**Punkt 1**

*Schallgutachten geht von einer veralteten Ausgangssituation aus. Parkplätze werden derzeit von der evangelischen Kirche genutzt (Werte werden bei keiner der Varianten eingehalten).*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans folgendermaßen erforderlich wurde:

Das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird im südlichen Teil um ca. 30 m reduziert, im westlichen Teil um 1,8 m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8 m. Im südlichen Teil angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Diese Faktoren waren Grundlage der schalltechnischen Berechnungen. Die Schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der

TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

### Punkt 2

- *In den Abmessungen überdimensioniert am "Eingangstor zur Altstadt".*

#### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### Begründung:

Die Höhe der Bebauung innerhalb des Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ist mit mindestens 12 m und maximal 14 m festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

### Punkt 3

- *Mit diesem Parkhaus wird der Verkehr in die Innenstadt gezogen.*
- *Bessere Nutzung der Parkflächen am Stadtrand (eventuell kostenlose Straßentickets).*
- *Nutzung von Flächen an den "Einfallstraßen" mit direkter Straßentbindung.*
- *Parkhaus-Nutzer werden die vorhandene Straßentbindung nicht nutzen.*
- *Vorhandene gebührenpflichtige Parkplätze am Juri-Gagarin-Ring werden nicht vollständig genutzt. Wo ist der "Nutzen" für das Parkhaus.*

#### Abwägung:

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

#### Begründung:

In dem Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die genannten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel"

Mit der Herstellung von Parkstellplätzen am Stadtrand kann das Stellplatzproblem, welches durch Anwohner, verschiedene kirchliche Einrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am "Am Hügel" verursacht wird, nicht gelöst werden.

### Punkt 4

- *Ändert sich die Parksituation für Anwohner*

#### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

Begründung:

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, das tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert.

Folgende Stellplätze stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen	36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen	34 Stellplätze
- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>304 Stellplätze</b>

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>146 Stellplätze</b>
<b>Differenz</b>	<b>158 Stellplätze</b>

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>ERGEBNIS</b>	<b>171 bis 321 Stellplätze</b>
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
<b>zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand</b>	<b>13 bis 163 Stellplätze</b>

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 7</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.04.14	

**Punkt 1:**

- *Bebauungsplan wird wegen erhöhter Feinstaubbelastung auch in der Innenstadt von Erfurt abgelehnt,*
- *als Bewohner im Haus Huttenstr. 1 sind die Einwender unmittelbar von der geplanten, für sie völlig unverständlichen zusätzlichen Bebauung des Dreiecks Johannesstr., Am Hügel, Kronenburggasse und vor allem vom Bau des Parkhauses Huttenplatz betroffen.*
- *Durch den Verkehr zum Parkhaus folgt eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität, und eine zunehmende gesundheitliche Gefährdung durch Lärm und Feinstaub.*
- *Die bereits jetzt problematische Frischluftzirkulation im Wohngebiet Huttenplatz wird durch diese geplanten Bauten zusätzlich beträchtlich gestört.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Ziel des Bebauungsplans ALT614 ist eine umfassende Stadtreparatur und die Neudefinition des strukturell wichtigen Stadteinganges in die Altstadt. Mit dem Bebauungsplan ALT614 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung geschaffen werden. Die bezeichnete Dreiecksfläche angrenzend an die Johannesstraße und Am Hügel weist städtebauliche Missstände auf, die seit dem Abbruch der hier umfänglich begonnenen und erfolgten Innenstadtzerstörung in der Wendezeit mehr oder weniger unverändert fortbestehen. Diese schwerwiegenden strukturellen Brüche des Gebiets sollen einer praktikablen, schrittweise umsetzbaren Neuordnung zugeführt werden. Durch bauliche Ergänzungen, wie durch die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern, sollen die städtebaulichen Missstände behoben werden

Der Bebauungsplan setzt neben der neuen Bebauung auch eine öffentliche Grünfläche und vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben.

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass im Ergebnis der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans folgendermaßen erforderlich wurde:

Das Baufeld für das Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30 m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8 m. Im südlichen Teil angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Diese Faktoren waren Grundlage der schalltechnischen Be-

rechnungen. Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen.

- Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
  - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
  - An den Süd- und Ostfassaden der Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).

### **Punkt 2:**

- *Auch der Platz für Bäume und Grünflächen wird wohl offensichtlich eingeschränkt.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan setzt auch eine öffentliche Grünfläche und vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

### **Punkt 3:**

- *Bebauungsplan hat das lobenswerte Ziel, die Parkplatzsituation für die Bewohner am Huttenplatz zu verbessern,*
- *In der Vergangenheit war nicht einmal die Erneuerung der Kennzeichnung der Parkflächen möglich.*
- *Konkrete Angaben über die durch die geplante Bebauung wegfallende Zahl an Parkflächen fehlen.*



- *Die beabsichtigte Schaffung von Bewohnerparkplätzen im Parkhaus ist ohne Angabe der dafür notwendigen Gebühren für die Bewohner (bisher 25,- EUR/ Jahr) für uns wertlos. Die Kalkulation, Bewohnerparkplätze tagsüber als Kurzzeitparkplätze gegen Gebühr nutzen zu wollen, erscheint uns als Milchmädchenrechnung mit vorprogrammiertem Ärger. Eine beachtliche Anzahl von Bewohnerfahrzeugen wird nicht täglich bewegt und die Kontrolle der Parkplätze durch das Ordnungsamt erfolgt schon jetzt eher selten.*
- *Es wird vorgeschlagen, die Parkplätze innerhalb des Wohngebietes Huttenplatz generell als Bewohnerparkplätze einzurichten und auszuweisen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, das tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert.

Folgende Parkflächen stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen	36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen	34 Stellplätze
- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>304 Stellplätze</b>

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>146 Stellplätze</b>

**Differenz** **158 Stellplätze**

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- ERGEBNIS	171 bis 321 Stellplätze
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
<b>zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand</b>	<b>13 bis 163 Stellplätze</b>

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

Es liegt in der Verantwortung der Interessenten/ Anwohner sich um die Anmietung von Stellplätzen, die im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" hergestellt werden, zu bewerben.

#### **Punkt 4:**

- *Für die Entspannung der Parkplatzsituation wird der Neubau eines Parkhauses auf dem Gelände des ehemaligen Jugendtouristhotels neben dem Thüringenhaus am Juri- Gagarin- Ring vorgeschlagen.*
- *Hierfür sprechen die Nähe zur Innenstadt, eine gute Verkehrsanbindung und vor allem der Abstand zu den nächsten Wohnbebauungen. Dieser Bau würde sich auch gut in die Sichtachsen zwischen Juri-Gagarin-Ring und Stauffenberg-Allee einfügen. Ein mit der Baugrube inzwischen Jahrzehnte bestehender Schandfleck in der Stadt könnte auf diese Art beseitigt werden.*
- *Noch besser wären allerdings Lösungen, die langfristig den Besucherstrom über P + R-Parkplätze auf öffentliche Verkehrsmittel mit attraktiven Fahrpreisangeboten lenken. Weitere Parkhäuser holen den Fahrzeugverkehr in die Innenstadt, wo eigentlich eine Entlastung angesagt ist.*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die genannten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel".

#### **Hinweis:**

Für den bezeichneten Bereich des ehemaligen Jugendtouristhotels wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" erarbeitet.

Mit der Herstellung von Parkstellplätzen am Stadtrand kann das Stellplatzproblem, welches durch Anwohner, verschiedene kirchliche Einrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am "Am Hügel" verursacht wird, nicht gelöst werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 8</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.04.14	

**Punkt 1:**

- *Der Einwender gibt zu bedenken, dass eventuell die Begegnungszone Altstadt in Zukunft erweitert wird und der Bereich der geplanten Bebauung inklusive angrenzender Flächen wie "Venedig" mit einbezogen wird. Dann würde ein Parkhaus gänzlich fehl am Platze sein.*
- *Ein Parkhaus ist an der geplanten Stelle nicht akzeptabel.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Die Begegnungszone umschließt die Fußgängerzonen der Altstadt und aufgrund seiner besonderen Struktur und Straßenraumgestaltung auch Teile des Andreasviertels. Eine Erweiterung der Begegnungszone ist im Bereich des Huttenplatzes derzeit nicht geplant.

**Punkt 2:**

- *Der massive Baukörper "erschlägt" die umgebende Bebauung.*
- *Die Nähe zur Wohnbebauung ist aus Gründen Luftverschmutzung, Geräuschbelästigung, unerwünschte Lichtemissionen nicht hinnehmbar.*
- *Für einen Großteil der Anwohner werden Sichtachsen zerstört.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkten teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Die Höhe der Bebauung innerhalb des Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ist mit mindestens 12 m und maximal 14 m festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist vielmehr unter dem Gesichtspunkt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Dies ist hier nicht der Fall. Das Parkhaus muss aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die tatsächliche Zahl der Stellplätze und das Betreiberkonzept orientieren sich an den gebietsbezogen zulässigen Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, es wurden in dem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bei der Ausgestaltung des Parkhauses ist sicherzustellen, dass die Nachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belästigt wird. Diese können sowohl von den Scheinwerfern der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge, aber auch von der Beleuchtung des Parkhauses selbst ausgehen. Konkrete Lichtimmissionsgrenzwerte sind weder in Gesetzen noch in verwaltungsrechtlichen Ausführungsbestimmungen festgelegt. Folgende Festsetzung 8.4 wird in den Bebauungsplan aufgenommen: "Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden bzw. die Ausbildung von Fassaden, ist sicherzustellen, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann."

Der Bebauungsplan setzt neben der neuen Bebauung auch eine öffentliche Grünfläche und vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Neupflanzung von 23 Straßenbäumen und 2 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

### **Punkt 3:**

*Es ist auch im Sinne des Naturschutzes problematisch, die große Pappel (unseres Wissens unter Naturschutz stehend) und den umgebenden Bewuchs für das Parkhaus zu opfern (gegenüber Huttenstraße 1). Außerdem würde Lebensraum für z.B. Vögel eingeschränkt bzw. wegfallen.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Die Pappel steht nicht unter Naturschutz, jedoch unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt. Gemäß §6 Abs. 1 Nr. 2 der Baumschutzsatzung ist die Fällung von geschützten Bäumen zulässig, wenn baurechtlich zulässige Nutzungen ohne Fällung nicht / unter wesentlichen Beschränkungen erfolgen können und die Fällung ökologisch ausgleichbar ist. Gemäß Begehung der Fläche am 16.09.13 mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Garten- und Friedhofsamt ist die Säulenpappel auf Grund ihrer Vitalität lediglich mittelfristig zu erhalten. Da der Bebauungsplan eine langfristige städtebauliche Neuordnung vorsieht ist die Formulierung eines Erhaltungsgebotes für den benannten Baum nicht angezeigt. Auf Grund des ortsbildprägenden Charakters wurde als Kompensation für den Entfall des Baumes eine Fassaden-/ Dachbegrünung im Bereich des Parkhauses vorgesehen.

Die im Planungsraum erwarteten Brutvögel im Bereich der Baum-/ Strauchflächen zählen zu den besonders geschützten europäischen Vogelarten gemäß EG-Vogelschutzrichtlinie. Der lokale Erhaltungszustand der Population wird für die erwarteten Arten als gut bis sehr gut eingestuft. Auf Grund des Vorhandenseins weiterer Gehölzflächen im Umfeld des Bauprojektes sowie der langfristigen Pflanzung der gemäß ALT 614 geplanten Laubbäume werden durch die Umsetzung der Bauvorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Vogelpopulation prognostiziert. Die Verbote des §44 BNatSchG können durch zeitliche Beschränkungen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren vermieden werden.

### **Punkt 4:**

- *Die Notwendigkeit eines Parkhauses erschließt sich den Einwendern auch nicht ganz,*
- *Die vorhandenen Parkplätze sind ausreichend, wenn sie für Anwohner reserviert werden und eine entsprechende Kontrolle der Einhaltung der Anordnung erfolgt.*
- *Damit würde auch der Parksuchverkehr der berechtigten Anwohner entfallen.*

- *Für Fremdparker können die Parkflächen nördlich des jetzigen "kirchlichen" Parkplatzes und vielleicht an der Hügelschule ein zu errichtenden Parkhaus ausgewiesen werden. Dort würde der Eingriff in Sichtachsen nicht so dominant sein, da die Wohnbebauung durch einen Grünstreifen geschützt ist.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ist nur eine Prüfung dahingehend möglich, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze verlorengehen. Grundsätzlich gilt, dass die Eigentümer von Gebäuden die notwendigen Stellplätze nachweisen müssen. Der öffentliche Straßenraum dient dem Allgemeingebrauch und kann nicht für bestimmte Personen reserviert werden. Ausnahmen hinsichtlich des Ruhenden Verkehrs können für Behinderte und Bewohner vorgenommen werden.

Laut Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung darf Bewohnerparken nur dort eingerichtet werden, "wo mangels privater Stellflächen und aufgrund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden."

Dies wurde durch eine Parkraumuntersuchung in den Jahren 2007 und 2008 nachgewiesen und das Bewohnerparken im Jahr 2008 eingeführt. Dadurch werden die Bewohner allen anderen Parkern bevorzugt. Es besteht jedoch kein Anrecht auf einen bestimmten Stellplatz. Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, das tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert.

Folgende Parkflächen stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen	36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen	34 Stellplätze
- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>304 Stellplätze</b>

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>146 Stellplätze</b>

**Differenz** **158 Stellplätze**

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- ERGEBNIS	171 bis 321 Stellplätze
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
<b>zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand</b>	<b>13 bis 163 Stellplätze</b>

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

Es liegt in der Verantwortung der Interessenten/ Anwohner sich um die Anmietung von Stellplätzen, die im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" hergestellt werden, zu bewerben.

**Punkt 5:**

- *Am Standort des verschwundenen Jugendtouristhotels wirkt sich ein Tiefgaragen-/Parkhaus nicht so "zerstörerisch" auf die Bebauung aus.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die bezeichnete Fläche am Juri-Gagarin-Ring liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort steht die o.g. Fläche nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befindet.

**Hinweis:**

Für den bezeichneten Bereich wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 9</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.04.14 09.11.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 17.04.14

- Das Planverfahren im Entwurf leidet an erheblichen Abwägungsfehlern. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von B- Plänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs 7 BauGB). Das Abwägungsgebot ist bei einem Abwägungsausfall, Abwägungsdefizit bzw. wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Gewicht steht; diese Anforderungen beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang, als auch auf das Abwägungsergebnis (ThürOVG, Urt. v 22.01.2014 - 1 N 231/12).

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Mit dem 1. Entwurf und dem 2. Entwurf des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der 1 und 2. der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit, der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG sowie der unteren Behörden. Nach dem 1. Entwurf erfolgte eine Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Im Ergebnis erfolgte dann eine Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans und nach Abschluss der 2. Offenlage des Bebauungsplans die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

**Punkt 2:**

Stellungnahmen vom 17.04.14

- Ein Abwägungsdefizit ist bereits den Ausführungen in Bezug auf die unter 1.6.1 aufgeführten und abgelehnten Planungsalternativen zu erkennen
- Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Alternativen 1, 2 und 4 nicht weiter verfolgt wurden; die Begründungen erfolgen oberflächlich, pauschal, nicht einzelfallbezogen und ohne weitere Unterlegung.
- Die Fläche zwischen der Weidengasse, der Straße Am Hügel und der Huttenstraße ist nicht so groß, dass ein fiktives Plangebiet entstanden ist. Es handelt sich aufgrund seiner Größe nicht um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich. Das Gebiet wird klar durch die drei Straßen begrenzt. Der B-Plan wurde ohne Not "künstlich" aufgeweitet, um auf eine Flächengröße zu gelangen, die dann angeblich ein eigenes fiktives Plangebiet" darstellt.
- Auch die Begründung der Ablehnung der Planungsalternative 2 ist nicht nachvollziehbar: Dort wird pauschal vorgetragen, dass eine Abdeckung des erheblichen Bedarfs von Stellplätzen in Tiefgaragen bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen ausscheidet. Woraus diese wirtschaftlichen Erwägungen abgeleitet werden, lässt die Begründung des Planentwurfs völlig offen.
- Zur Begründung der Ablehnung der Planungsalternative 4 wird behauptet, dass die dort bezeichneten Flächen im Plangebiet zu klein wären, ein Parkhaus mit der erforderlichen Größe von mindestens 250 Stellplätzen wirtschaftlich einzuordnen. Auch hier fehlen jegliche Anhaltspunkte für diese Behauptung

### Stellungnahme vom 09.11.17

- *Ein Abwägungsdefizit ist den Ausführungen in Bezug auf die unter 1.6.1 aufgeführten und abgelehnten Planungsalternativen weiterhin zu erkennen; es wird nunmehr im 2. Entwurf geändert ausgeführt:*
- *Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Alternativen 1, 2 und 4 nicht weiter verfolgt wurden. Die Begründungen erfolgen oberflächlich, pauschal, nicht einzelfallbezogen und ohne weitere Unterlegung. Die Fläche zwischen der Weidengasse, der Straße Am Hügel und der Huttenstraße ist nicht so groß, dass ein fiktives Plangebiet entstanden ist. Es handelt sich aufgrund seiner Größe nicht um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich. Das Gebiet wird klar durch die drei Straßen begrenzt.*
- *Der B-Plan wurde ohne Not "künstlich" aufgeweitet, um auf eine Flächengröße zu gelangen, die dann angeblich ein "eigenes fiktives Plangebiet" darstellt.*
- *Auch die Begründung der Ablehnung der Planungsalternative 2 ist nicht nachvollziehbar. Dort wird pauschal vorgetragen, dass eine Abdeckung des erheblichen Bedarfs von Stellplätzen in Tiefgaragen bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen ausscheidet. Woraus diese wirtschaftlichen Erwägungen abgeleitet werden, lässt die Begründung des Planentwurfs völlig offen.*
- *Zur Begründung der Ablehnung der Planungsalternative 4 wird behauptet, dass die dort bezeichneten Flächen im Plangebiet zu klein wären, ein Parkhaus mit der erforderlichen Größe von mindestens 250 Stellplätzen wirtschaftlich einzuordnen. Auch hier fehlen jegliche Anhaltspunkte für diese Behauptung.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkten nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

- Der Alternativenprüfung wurde innerhalb der Vorgaben des Baugesetzbuches im Rahmen der Bauleitplanverfahren ausreichend und zum richtigen Zeitpunkt Raum gegeben.
  - Zu der Alternativenprüfung gehört auch die abwägungsgerechte Entscheidung über den Standort für eine bestimmte städtebauliche Entwicklung im Gemarkungsgebiet einer Gemeinde. Im vom Stadtrat beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan ist der Standort Huttenplatz im Zielkonzept Parken als mögliche neue Parkieranlage explizit benannt und als Maßnahme P 2 zur Umsetzung empfohlen.
  - Insofern ergibt sich die Weiterverfolgung des Standortes für die Errichtung eines Parkhauses aus dem bereits vorliegenden Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Erfurt.

Für die Ablehnung der Planungsalternative 2 wird die Begründung erläutert:

- Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich. Im Zuge einer Wiederbebauung der Flächen wäre zudem der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Nutzungen zu decken. Eine Abdeckung dieses erheblichen Bedarfes in Tiefgaragen scheidet bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen aus, Begründung:
- Im Sinne der Stadtreparatur, die als strukturell wichtiges Ziel formuliert wurde, muss mit einer Bebauung der Brachflächen Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen werden. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Selbst wenn die Höhe der Neubebauung etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt werden würde, so sind dennoch Gebäudehöhen von mindestens 12 m erforderlich um das Ziel einer Stadtreparatur zu erreichen. Der durch eine derartige Bebauung zusätzlich hinzutretende Stellplatzbedarf ist weder innerhalb des Plangebiets noch im Umfeld abzudecken. Eine mehrgeschossige Unterbauung mit einer Tiefgarage führt jedoch zu einer kostenintensiven und unwirtschaftlichen



Lösung, die dann unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht mehr umsetzbar sein würde.

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich nördlich und westlich der Straße Am Hügel bis etwa 70m südlich der Weidengasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so gewählt, um eine Bebauung der Brachflächen im Sinne der Stadtreparatur, u. a. mit einem Parkhaus zu ermöglichen. Dies schließt die Grundstücksflächen der WEG und der Sondereigentümer der WEG, die als Zufahrt und ebenerdige Stellplätze genutzt werden, ein. Der Eingriff in das bestehende Privateigentum der WEG und der Sondereigentümer der WEG soll durch die in der Abwägung unter Punkt 3 genannten Maßnahmen kompensiert werden.

### **Punkt 3:**

#### **Stellungnahme vom 17.04.14**

- *Vorliegend wurden ferner die privaten Belange der WEG und der Sondereigentümer der WEG nicht bzw. nicht ausreichend für die Abwägung ermittelt und bei der Abwägung berücksichtigt, insbesondere wurde das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO verletzt.*
- *Das Sondergebiet Parkhaus führt zu bodenrechtlichen Spannungen. Auch wurden ohne Not die Grundstücksflächen der WEG mit einem Sondergebiet „Parkhaus“ teilweise überplant und die westliche Baugrenze für das SO „Parkhaus“ zu weit gezogen.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Grundstücksflächen der WEG und der Sondereigentümer der WEG müssen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um die Ziele des Bebauungsplans realisieren zu können. Die Hinweise zu den privaten Belangen der WEG und der Sondereigentümer der WEG wurden im Rahmen des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" ausreichend für die Abwägung ermittelt und bei der Abwägung folgendermaßen berücksichtigt: Im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird eine mit Gehrechten und Fahrrechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der bezeichneten Anlieger über eine private Erschließungsfläche.

Die westliche Baugrenze im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" darf ab einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2m auskragen. Dies ist erforderlich, um die 14 ebenerdigen Stellplätze, die zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 137, Flurstücke 10; 11; 12; 13/1 und 13/2, gesichert werden müssen, herzustellen und dennoch die erforderliche Tiefe für das Parkhaus auf der Fläche zu gewährleisten.

Entsprechend der Festsetzung 4.5 sind innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ST in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ebenerdige Stellplätze zulässig. Diese sollen als Ersatz für die durch eine Bebauung wegfallenden Stellplätze im Rahmen der Baulandumlegung den Anliegern der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zugeordnet werden.

### **Punkt 4:**

#### **Stellungnahmen vom 17.04.14 und vom 09.11.17**

- *In der Begründung zum B-Planentwurf wird unter 1.5.4.1 lediglich zum Lärm in Bezug auf die an das B-Plangebiet angrenzende Wohnbebauung Huttenstraße, Am Hügel und Johannesstraße ausgeführt. Ausführungen zur Weidengasse bzw. die angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung fehlen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Der Punkt 1.5.4.1 der Begründung zur Umweltsituation, Lärm, wurde folgendermaßen gefasst: "Die an das Plangebiet angrenzende überwiegende Wohnbebauung an den Straßen Huttenstraße, Am Hügel Weidengasse und Johannesstraße sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen sowie die Stadtbahn in der Johannesstraße vorbelastet. Des Weiteren sind der Einkaufsmarkt sowie 79 ebenerdige Stellplätze, die durch Stellplatzbaulasten, die für Verwaltungsnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs gesichert sind, relevant."

**Punkt 5:**

**Stellungnahme vom 17.04.14**

- *Diese Planung steht der derzeitigen Nutzung der Grundstücke als Zufahrt und bauliche errichtete Stellplatzfläche entgegen. Die Grundstücke 139/1, 139/2, 139/3 wurden im östlichen Bereich überplant; das Grundstück 139/6 grenzt direkt an das Plangebiet und das Sondergebiet „SO Parkhaus“ an.*
- *Bei der Ermittlung des abwägungserheblichen Sachverhalts wurde nicht ermittelt und in der Abwägung daher nicht berücksichtigt, dass die WEG Weidengasse 2/3 bzw. die Sondereigentümer auf den überplanten Flächen der Flurstücke 139/1, 139/2 und 139/3 13 Stellplätze errichtet haben, welche aufgrund der Überplanung nicht mehr genutzt werden könnten bzw. dahingehend eine Umlegung erfolgen soll.*
- *Die Errichtung der Stellplätze war im Wege der Baugenehmigungen von der Stadt Erfurt gefordert - die Stellplätze sind größtenteils an den EDEKA- Marktbetreiber vermietet. Sollten diese Pkw-Stellflächen entfallen, könnte es zu einer außerordentlichen Kündigung des langjährigen Mietvertrages kommen.*
- *Es finden sich weder im B-Planentwurf, noch in der Begründung unter 2.1.3 Ausführungen dazu, dass dieser Sachverhalt bekannt ist, noch wie damit umgegangen wird; z.B. ob hier - wie für die durch Baulast gesicherten Stellplätze der kirchlichen Einrichtungen - die Stellplätze in das Parkhaus übergehen. Dies wäre zu regeln gewesen.*
- *Den Einwendungsführern würde bei späteren Umnutzungen bzw. baulichen Veränderungen die Möglichkeit genommen, Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen und baulich zu errichten bzw. auf den Flächen selbst Bauwerke zu erweitern bzw. zu errichten. Eine mögliche Erweiterung des Einkaufsmarktes bzw. der Bestandsgebäude oder eine Planung einer wirtschaftlich zu betreibenden Tiefgarage würde so faktisch verhindert.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkten teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Die Hinweise wurden im Rahmen des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" folgendermaßen berücksichtigt: Im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird eine mit Gehrechten und Fahrrechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der bezeichneten Anlieger über eine private Erschließungsfläche.

Die westliche Baugrenze im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" darf ab einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2 m auskragen. Dies ist erforderlich, um die 14 ebenerdigen Stellplätze, die zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 137, Flurstücke 10; 11; 12; 13/1 und 13/2, gesichert werden müssen, herzustellen und dennoch die erforderliche Tiefe für das Parkhaus auf der Fläche zu gewährleisten.

Entsprechend der Festsetzung 4.5 sind innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ST in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ebenerdige Stellplätze zulässig. Diese sollen als Ersatz für die durch eine Bebauung wegfallenden Stellplätze im Rahmen der Baulandumlegung den Anliegern der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zugeordnet werden.

Soweit die Eigentümergemeinschaft Umnutzungen bzw. baulichen Veränderungen plant, wären diese auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" auf den Grundstücken der Eigentümergemeinschaft 139/1; 139/3 und 139/8 im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich, da diese Flächen für die Feuerwehzufahrt und Aufstellfläche der Feuerwehr erforderlich und freizuhalten sind. Die Nutzung für die Feuerwehr bleibt unverändert erhalten, eine anderweitige Nutzung scheidet aus.

#### **Punkt 6:**

##### Stellungnahme vom 17.04.14

- „Unter Ziff. 2.2.1 wird in Bezug auf das SO „Parkhaus“ ausgeführt, dass die Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO zu prüfen waren und beide tatbestandlich gegeben waren.
- Es geht aus den vorhergehenden Ausführungen in der Begründung unter 2.1.3 hervor, dass das Parkhaus primär nicht für Stellplätze bzgl. der Wohnquartiere genutzt werden soll, sondern es sollen dort 150 öffentlich nutzbare Kurzzeitstellplätze für die Begegnungszone entstehen.
- Im Quartier ist ein Parkhaus zu integrieren, welches die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angrenzender Nutzungen zum Gegenstand hat und gewährleistet, dass wohnungsnah Freiräume angemessen gestaltet werden können.
- In der Begründung heißt es, ggf. sind noch Anwohnerparkplätze herzustellen, so dass in dem Parkhaus mindestens 250 Stellplätze unterzubringen sind.“
- Besondere städtebauliche Gründe liegen somit nicht vor - wenn überhaupt - sind es einfache städtebauliche Gründe. Die Maßüberschreitung setzt eine städtebauliche Situation und eine durch den Bauleitplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage, also als Standardsituation anzutreffen ist (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 25.11.1999- C 17.98). Ferner müssen die besonderen städtebaulichen Gründe die Überschreitung erfordern; erfordern ist mehr als nur "gerechtfertigt" (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Loseblatt, § 17 BauNVO, Rdn. 20).
- Ferner findet keine Vermeidung der Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse statt. Die Wahrung einer bauordnungsrechtlich ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume ist eine Selbstverständlichkeit die nicht hervorzuheben und auch nicht von § 17 Abs. BauNVO gemeint ist. Dort werden bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Loseblatt, § 17 BauNVO, Rdn. 29, beispielhaft bauplanungsrechtliche Maßnahmen ausgeführt. Auch sind den Wohngrundstücken keine „ausreichenden wohnungsnah Freiräume zugeordnet.“

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

##### Begründung:

Durch die BauGB-Novelle 2013 wurde die Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung erleichtert: Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans kann eine Überschreitung der Obergrenzen zugelassen werden, wenn dafür städtebauliche Gründe sprechen. Besondere städtebauliche Gründe oder eine außergewöhnliche städtebauliche Situation sind nicht erforderlich. Damit muss eine Überschreitung lediglich städtebaulich gerechtfertigt sein und der Verfolgung städtebaulicher Ziele dienen (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB). Städtebauliche Gründe ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden insbesondere für die Entwicklung einer dem Umfeld angemessenen Bebauung und Stadtreparatur wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insge-

samt ein hohes Maß der baulichen Nutzung angestrebt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich für die ungünstigsten Grundstückszuschnitte zulässige Überschreitungen der Obergrenze der GFZ:

- bis 2,6, für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und das Mischgebiet MI 2b,
- bis 3,7, für das Mischgebiet MI 1a und das Mischgebiet MI 1b,
- bis 1,7, für das Allgemeine Wohngebiet WA.

Die Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch Tiefgaragen ist in den Mischgebieten MI 1b, MI 2a und MI 2b zulässig. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

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 BauNVO überschritten werden. Die Obergrenzen des Absatzes können überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die sind Anwendungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich aus folgenden Gründen gegeben:

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:

- Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden überschritten, um eine am Bestand orientierte adäquate Raumkante zur Johannesstraße und zur Straße Am Hügel zu schaffen und gleichzeitig neue Wohnformen sowie ein Parkhaus im Quartier zu integrieren, welches die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angrenzender Nutzungen zum Gegenstand hat und gewährleistet, dass wohnungsnaher Freiräume angemessen gestaltet werden können.
- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägende Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
- Mit der zulässigen Bebauung soll an die Baustruktur des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden. Daher werden für das MI 1a, das MI 2 und das WA eine, im innerstädtischen Bereich typische Blockrandbebauung zugelassen und eine für die Innenstadt charakteristische höhere bauliche Dichte erreicht.
- Mit Zulassung einer höheren baulichen Dichte in der Innenstadt wird es möglich das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung durch Nutzungskonzentration auszuschöpfen.

2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden.

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt gewahrt,
- Den Wohngrundstücken sind ausreichende wohnungsnaher Freiräume zugeordnet.
- Das Baugebiet liegt in direkter Nähe zum innerstädtischen Grünzug, der an die Gera angrenzt
- Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentlichen Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden.

- Hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonen-

den Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

- Durch Festsetzung Nr. 5.3 und 5.4 und wird gewährleistet, dass nicht überbaute Teile der Tiefgaragen sowie Flachdächer (sobald die Fläche 30 m<sup>2</sup>) überschreitet, zu begrünen sind.

#### **Punkt 7:-**

##### **Stellungnahme vom 17.04.14**

- *Seitens der Einwender wird die Begründung Pkt. 2.11 zu den Festsetzungen für die Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zitiert.*
- *"Die dem Planentwurf als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung Parkhaus (Machbarkeitsstudie) v. 21.03.2011 Eingang gefunden ist bereits aufgrund ihres Alters nach diesseitiger Ansicht nicht mehr repräsentativ. Ferner wird in der Begründung behauptet dass ein schallschutztechnisches Gutachten vorliegen wurde, tatsächlich handelt es sich aber lediglich um eine schallschutztechnische Untersuchung, in Form einer Machbarkeitsstudie.*
- *Die Studie geht ferner von fehlerhaften Voraussetzungen aus. Unter Ziff. 4.1 werden die Varianten hinsichtlich des Wertes Kpa durchgehend als P+R- Platz nach /12/Tab. 30 untersucht. Dadurch erfolgte unter diesem Wert in keiner der Varianten - S. 8 - ein Zuschlag für die Parkplatzart. Auf S. 7 heißt es dazu noch:*
- *Die Berechnungen wurden deshalb für eine Parketage durchgeführt und die Ergebnisse auf die weiteren Parketagen übertragen."*
- *Tatsächlich ergibt sich jedoch aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, Ziff. 2.1.3, dass lediglich 150 Stellplätze öffentlich nutzbar sein sollen - somit als P + R- Platz. Durch den fehlenden Zuschlag ist der Wert „Lw“ fehlerhaft ermittelt. Dieser Wert wurde wiederum den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt. Damit sind auch die ermittelten Pegel zu gering.*
- *Unter 6.2 heißt es: „Bei der Variante 1 müssten für die Einhaltung der Grenzwerte die Nord-, Ost- und Westfassade komplett geschlossen werden.“ Diese Variante wurde in das Sondergebiet „Parkhaus“ übernommen, ohne die dahingehenden Ausführungen der Machbarkeitsstudie einfließen zu lassen. In der Begründung unter Ziff. 2.11 bzw. den dazugehörigen Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 finden sich hierzu keine (ausreichenden) Festsetzungen. Lediglich in 8.1 wird festgesetzt, dass Rampen einzuhausen sind und lärmärmer Belag zu verwenden ist. Eine geschlossene Bauweise der Fassaden in westliche Richtung hatte aufgrund der Nähe zur Wohn- und Gewerbebebauung Weidengasse 2/3 festgesetzt werden müssen.*
- *Das SO „Parkhaus“ überplant die Grundstücke 139/1, 139/2 und 139/3 unmittelbar im jeweils östlichen Bereich der Grundstücke; das Grundstück 139/6 ist als direkt angrenzendes Nachbargrundstück ebenfalls betroffen. Die Konzentration der Pkw-Stellplätze auf mehreren Ebenen des Parkhauses führt zu einer deutlichen Zunahme der Immissionen auf allen Ebenen der Häuser Weidengasse 2/3; dem Parkhaus liegt u. a. die direkte Wohnbebauung der Weidengasse 2/3 gegenüber.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden.

Das Baufeld für das Parkhaus wird gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8 m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8 m. Im südlichen Teil angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert. Die

maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Diese Faktoren waren Grundlage der schalltechnischen Berechnungen. Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und –immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen.

- Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
  - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

### **Punkt 8:**

#### Stellungnahme vom 17.04.14

*In 9.2 der Machbarkeitsstudie heißt es: „9.2 Lichtimmissionen*

- *Bei der Planung des Parkhauses ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Lichtimmissionen für die umliegende Wohnbebauung entstehen. Diese können sowohl von den Scheinwerfern der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge, aber auch von der Beleuchtung des Parkhauses selbst ausgehen. Konkrete Lichtimmissionsgrenzwerte sind weder in Gesetzen noch in verwaltungsrechtlichen Ausführungsbestimmungen festgelegt. Anhaltspunkte für die Anforderungen hinsichtlich Raumaufhellung und Blendung finden sich in den 'Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen' des Länderausschusses für Immissionsschutz.*
- *Als Minderungsmaßnahmen kommen beispielsweise eine lichttechnisch günstige Anordnung und Gestaltung der Fahrgassen und Stellplätze, lichtundurchlässige Brüstungen oder das teilweise bzw. komplette Schließen von Seitenflächen des Parkhauses in Frage. Auch durch organisatorische Maßnahmen (siehe Abschnitt 6.3) kann, insbesondere für den kritischen Zeitraum Nacht, Einfluss auf die Lichtimmissionen genommen werden.*
- *Im weiteren Planungsverlauf kann ein spezielles Lichtimmissionsgutachten erforderlich werden."*
- *Gerade die in der SO Parkhaus zugelassene Bauweise der Parkdecks auf mehreren Etagen führt dazu, dass das Licht der an-, abfahrenden und parkenden Fahrzeuge direkt in die Fenster der Wohnungen Weidengasse 2/3 blendet. Hinzu kommt, dass sich bei neueren Scheinwerfersystemen der Winkel der Scheinwerfer bei Einschalten des Lichts automatisch einstellt, so dass der Lichtkegel wandert. Ferner sind Parkhäuser ständig beleuchtet, insbesondere in der Nacht.*
- *Hierzu finden sich keinerlei Ausführungen in den Festsetzungen des Planentwurfs bzw. der Begründung des Planentwurfs. Daher ist davon auszugehen, dass diese Problematik in die Abwägung nicht einbezogen wurde.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Die in den Anstrichen Nr. 1 bis 3 zitierten Texte sind der ursprünglichen Machbarkeitsstudie für die Schalltechnische Untersuchung Parkhaus (Stand 21.03.2011) entnommen. Folgende Festsetzung 8.4 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen: "Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden bzw. Ausbildung von Fassaden, ist sicherzustellen, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann."

**Punkt 9:**

**Stellungnahme vom 17.04.14**

- *In der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 wird ausgeführt, dass das Parkhaus mit mindestens 250 und maximal 500 Stellplätzen errichtet werden darf; ausnahmsweise ist im südlichen Bereich des SO „Parkhaus“ ein Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. In der Begründung heißt es dazu in Ziff. 2.1.3, dass für das wirtschaftliche Betreiben des Parkhauses angeblich ein Tiefe von 35 m und eine Länge von mindestens 50 m erforderlich sind. Dies steht im Widerspruch:*
- *Die Einwendungsführer gehen davon aus, dass ihre Grundstücke ohne Not mit dem Sondergebiet überplant wurden und die Baugrenze ebenfalls willkürlich bis auf ihre Grundstücke gezogen wurde. Die Grundstücke 139/1, 139/2, 139/3 werden in ihrer gesamten Fläche genutzt, u. a. für den Nachweis von Pkw- Stellplätzen, die ferner vom Betreiber des EDEKA- Marktes angemietet wurden. Die Flächen sind somit bereits aktuell überbaut. Hier wurden private Belange weder in den Abwägungsprozess einbezogen, noch fand eine ordnungsgemäße Abwägung statt. Dann kann die SO Parkhaus von Anfang an kleiner und nur für 250 Stellplätze geplant werden, dies wäre nach der Begründung des Planentwurfs ausreichend. Die Begründung hält einen Anteil von 150 öffentlich nutzbaren Parkplätzen für eine wirtschaftliche Betreibung für ausreichend.*
- *Eine zu planende Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 139/1, 139/2 und 139/3 wäre völlig ausreichend, wurde aber offensichtlich als Variante nicht geprüft. Dann bedürfte es dahingehend auch keiner Enteignung der Flächen gem. § 46 ff. BauGB. Der Variante 2 der Machbarkeitsstudie zum Schall 320 Stellplätze - ist zeichnerisch auf S. 5 zu entnehmen, dass die Grundstücke der Einwendungsführer nicht in Anspruch genommen werden müssten.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkten teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wurde gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30 m reduziert, im westlichen Teil um 1,8 m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt so mindestens 9,8 m. Südlich angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert.

Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wären danach 5,6 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebauungsabstand von 5 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8 m bzw. die max. erforderlichen Abstandsflächen von 5,6 m für die Neubebauung

an. Die überbaubare Fläche im westlichen Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" kann ggf. im Vollzug bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe von Oberkante Gebäude 14 m nicht voll ausgeschöpft werden. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wurde von 500 auf 400 Stellplätze reduziert.

Zum Thema Überplanung der Pkw- Stellplätzen für den Betreiber des EDEKA- Marktes, siehe Abwägung zu den Punkten 3; 5 und 14.

### **Punkt 10**

#### Stellungnahme vom 09.11.17

- *Es wird die fehlende Einholung einer UVP gerügt. Wir gehen davon aus, dass es sich um ein UVP-pflichtiges Verfahren handelt.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### Begründung:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Neben den überdimensionierten Verkehrsflächen werden die größeren Brachflächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wird.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet "WA" und die "Mischgebiete" MI 1 a, MI 1 b und MI 2 b sowie das Mischgebiet MI 2a mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Somit kann ein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.

### **Punkt 11**

#### Stellungnahme vom 09.11.17

- *Der 2. Entwurf verstößt gegen den F- Plan.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**



### Begründung:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Mit dem Beschluss zur Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung zu diesem Bebauungsplan vom 13.02.2014, Beschlussnummer 1511/12, Beschlusspunkt 07 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB anzupassen.

### Punkt 12

#### Stellungnahme vom 09.11.17

- *Die Lärmprobleme/ Lärmentwicklung wurde nicht (ausreichend) berücksichtigt. Wie sich aus der Schalltechnischen Untersuchung ergibt, ist der vorhandene Lärm in Bezug auf Erhöhungen durch das Parkhaus zu vernachlässigen. Unter diesem Punkt ist eine ursprüngliche Aussage zur Erhöhung der Lärmwerte durch die Planung des Parkhauses vollständig entfallen.*
- *Die ursprüngliche Aussage, dass das Parkhaus eine sondergebietspflichtige Nutzung darstellt, ist entfallen. Es wird nunmehr in unzulässiger Weise als Mischgebiet MI 2a „Parkhaus“ und MI 2b festgesetzt. Die betroffenen Flächen sind jedoch einem Mischgebiet nicht zuzuordnen. Sie nimmt durch die Kreuzung der Straßen „Am Hügel“ und „Huttenstraße“ nicht an dem angeblichen Mischgebiet Johannesstraße teil. Diese Flächen liegen in einem allgemeinen Wohngebiet.*

### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### Begründung:

Die Lärmproblematik wurde in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Das Parkhaus muss aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die tatsächliche Zahl der Stellplätze und das Betreiberkonzept orientieren sich an den gebietsbezogenen zulässigen Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist, es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist der Bau eines Parkhauses im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von 250 bis 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

Um die Parkhausanlage unter lärmschutztechnischen Gesichtspunkten zu optimieren, wird festgesetzt, dass die Parkhauszufahrt in Asphalt oder gleichwertigen schallabsorbierenden Materialien auszukleiden ist. Erforderliche Rampen sind einzuhausen und eventuell erforderliche Einlaufrinnen vor der Toreinfahrt sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen sind nicht überdachte Garagengeschosse unzulässig.

Durch Lärminderungsmaßnahmen, wie den Einsatz schallabsorbierender Materialien an den Decken und ggf. an weiteren Begrenzungsbauteilen, die teilweise bzw. vollständige Schließung von Fassaden sowie eine schalltechnisch günstige Organisation des Betriebsablaufes kann sichergestellt werden, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauungen die maßgebenden Immissionsricht-

werte nach der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Zur Begründung der Festsetzung des Mischgebietes Teilbereich MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus", siehe die Ausführungen unter Punkt 13.

### **Punkt 13**

#### Stellungnahme vom 09.11.17

- *Mit Erstaunen wurde zur Kenntnis genommen, dass nunmehr die ursprüngliche Notwendigkeit der Ausweisung eines Sondergebietes „Parkhaus“ ohne weitere Begründung in zwei Mischgebiete 2a und 2b umgeplant wurde. Entfallen ist: „2.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) Parkhaus“*
- *Es wird die textliche Festsetzung unter Ziff. 1.4 gerügt, in dem ein Mischgebiet mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus festgesetzt wird. Auch existiert die im Plan Teil B. zu Ziff. 1.4 zitierte Norm „§ 1 Abs. 1 Nr. 9 BauGB“ nicht. Auch aus dem vorstehenden Ausschnitt Begründung ergibt sich nicht, worauf die textliche Festsetzung gem. Ziff. 1.4 basiert. Die BauNVO kennt ebenfalls keinen § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO. Ob § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB greift, ist für Dritte nicht erkennbar. Hiergegen spricht, dass die Festsetzung unter „Ziff. 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB“ erfolgte.*
- *Die weiteren textlichen Festsetzungen in Teil B gliedern sich in den jeweiligen Hauptnummern 1, 2, 3 ... fortlaufend nach den Nummerierungen des § 9 Abs. 1 BauGB. Auch wäre -bei unterstellter Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB - die Festsetzung MI „Parkhaus“ ebenfalls rechtswidrig. Die Herstellung eines Parkhauses am Rande der Begegnungszone ist an diesem Standort nicht erforderlich bzw. diese Fläche unterliegt keinem besonderen Nutzungszweck. Auch unterliegt die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB der Einschränkung, dass sie sich nicht über die Regelungen der BauNVO hinwegsetzen darf. Es darf sich nur um eine im gesetzlichen Rahmen zulässige Nutzung handeln. Es handelt sich um ein beschränktes Planungsinstrument. Es handelt sich nicht um die gesetzliche Möglichkeit „sonstige Festsetzungen“ zu regeln. Der besondere Nutzungszweck muss sich von den in Bebauungsplänen möglichen Nutzungsfestsetzungen unterscheiden (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Krautzberger, Komm. BauGB., § 9, Rdn. 88).*
- *Ein Gebiet nach §§ 2 ff. BauNVO kann nicht über § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit einem dort nicht zulässigen „besonderen Nutzungszweck“ einer Fläche kombiniert werden. Dies würde der Regelung der §§ 1 Abs. 3, 4 Nr. 1 u. 9 BauNVO zuwider laufen und - wie hier - dazu führen, dass kreative Baugebiete über die §§ 2 ff. BauNVO hinaus entstehen.*
- *Zu den Ausführungen, dass der überplante Bereich MI 2a und MI 2b einem Mischgebiet nicht zugeordnet werden kann, verweisen wir nach oben. Der Begriff des Parkhauses ist dem Normgeber bekannt. Er wird in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO verwendet. Aufgrund der ausdrücklichen Erwähnung, sind diese in Kerngebieten als untergeordnete Anlage oder eigenständige Anlage zulässig (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Komm. BauGB, § 7, Rdn. 35 ff. m. w. N.).*
- *In § 6 Abs. 2 BauNVO findet sich der Begriff Parkhaus nicht. Wird ein Baugebiet nach § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so finden gem. § 1 Abs. 3 BauNVO die §§ 2 bis 14 BauNVO Anwendung! Ausnahmen sind hier nur nach §§ 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO zulässig.*
- *Lässt sich ein Bauvorhaben nicht den in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen, so hat der Gesetzgeber hierfür das sonstige Sondergebiet in § 11 Abs. 1 BauNVO geregelt – diese Vorschrift wurde im ersten Entwurf auch angewendet! Dort heißt es: „(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.“*
- *Die Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO ist nur beispielhaft! Parkhäuser können nur in Kern- oder Sondergebieten gem. § 7 Abs. 2 BauNVO oder § 11 BauNVO planungsrechtlich zulässig sein. (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16. September 2016 - 2 D 46/14.NE -, juris; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17. Juni 2011 - 2 D 106/09.NE -, Rn. 191, juris).*

- Ein Sondergebiet in Form eines Mischgebietes „besonderer Art“, lehnt die Rechtsprechung ab (BVerwG, Urt. v. 18.02.1983 - 4 C 18.81.). Auch ein mischgebietsähnliches Sondergebiet „Altenheim, Tagescafe, Pension, Wohnen“ (VGH Kassel, Beschl. v. 27.08.1992 - 3 N 109/87). Ein Mischgebiet „Parkhaus“ fällt darunter.
- Selbst, wenn man von einer Festsetzung als Mischgebiet ausgeht, wäre ein Parkhaus (als eigenständige Anlage) nach der abschließenden Aufzählung gem. § 6 Abs. 2 BauNVO keine zulässige Nutzung. Die bundesrechtlichen Regelungen der BauNVO sind abschließend (VG München, Urteil vom 01. Dezember 2016 - M 11 K 16.3888 -, Rn. 37, juris; Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23. Juni 2015-OVG 10 B 7.13-, Rn. 37, juris).
- Es handelt sich insbesondere bei MI „Parkhaus“ nicht um ein Wohngebäude. Wohngebäude sind Gebäude, die dem dauernden Wohnen dienen. Der Begriff des Wohnens bezieht sich auf die baulich-räumliche Ausgestaltung und Ausstattung des Gebäudes sowie auf seine objektive Zweckbestimmung. Zum Wohnen gehören bestimmte Ausstattungsmerkmale des Gebäudes, wie ein entsprechender Grundriss, eine Küche oder Kochgelegenheit, eine Toilette u. ä. Wohnen heißt im Kern ein häusliches, im Wesentlichen selbstbestimmtes Leben zu führen (Ernst/, Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Komm. BauGB, § 3, Rdn. 33 ff. m. w. N.; BVerwG, Urt. v. 29.04.1992 - 4 C 43.89).
- Die planende Behörde hat auch erkannt, dass die anderen Alternativen des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht greifen. Es handelt sich insbesondere auch nicht um Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) bzw. um sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Es handelt sich bei einem eigenständigen Parkhaus insbesondere nicht um einen sonstigen Gewerbebetrieb im Form eines gedachten unselbstständigen Lagerhauses oder Lagerplatzes für Fahrzeuge - als kreativer Ansatz. Die Zulässigkeit selbstständiger Anlagen in Form von Lagerhäusern und -plätzen sind nur in § 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauNVO geregelt. In Mischgebieten sind sie nicht zulässig.
- Der Festsetzung des MI „Parkhaus“ mit 79 Stellplätzen für baulastgesicherte Parkplätze einer kirchlichen Verwaltungseinrichtung, die sich nicht im Plangebiet befindet, steht ferner entgegen, dass dies nicht von § 12 BauNVO gedeckt ist. Es wird die Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs gerügt - die Regelungen führen zu bodenrechtlichen Spannungen. Auch kann in einem Mischgebiet nicht ausschließlich eine Stellplatzplanung/ Parkhausplanung - wie verfahrensgegenständlich erfolgen.
- Das VG Hannover, Beschluss vom 26. Oktober 2010 - 4 B 3729/10 -, Rn. 20, juris, hat ausgeurteilt:
  - „Hier ist der Gebietserhaltungsanspruch der Antragstellerin verletzt, weil das Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nicht gedeckt wird. Zu den nachbarschützenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gehören nicht nur die Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO, sondern auch die Festsetzungen nach § 12 Abs. 1 BauNVO (vgl. VG München, Urteil vom 15.12.2009 - M 1 K 09.2849 -, Juris; Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Auflage 2003, § 12 BauNVO, Rn 47; Stock, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 94. Ergänzungslieferung 2010, § 12 BauNVO, Rn 130), wonach Stellplätze und Garagen vorbehaltlich einiger Einschränkungen in allen Baugebieten zulässig sind.
  - Entgegen der Auffassung des Antragsgegners lässt der Wortlaut des § 12 Abs. 1 BauNVO eine planungsrechtliche Betrachtung von Einstellplatzanlagen, die die mit den Einstellplätzen verbundene Hauptnutzung nicht in den Blick nimmt, nicht zu. Stellplätze, die als Nebenanlagen einer anderen Hauptnutzung zugeordnet sind, können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, der die Kammer folgt, nur im gleichen Baugebiet wie die Hauptnutzung bzw. in einem eigens für Stellplatzanlagen geschaffenen Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO zugelassen werden (so Beschluss vom 18.12.1990 - 4 NB 19/90 -, NVwZ 1991, 778).
  - Das Bundesverwaltungsgericht führt dazu aus: 'Im Gegensatz zu öffentlichen Parkplätzen, die die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festsetzen darf, sind (private) Stellplätze als Nebenanlagen anderen Grundflächen mit einer Hauptnutzung zugeordnet (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. April 1970 -BVerwG 4 C 53.67 - Buchholz 406.11 § 9 BBauG Nr. 6). Ihre städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung. Sie sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig und können deshalb sogar

*innerhalb eines Sondergebietes festgesetzt werden, soweit sie nämlich der Hauptnutzung des Sondergebietes dienen. Dagegen ist die ausschließliche Festsetzung von Stellplätzen in einem Baugebiet nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nicht möglich. Ein Baugebiet, in dem allein Stellplätze festgesetzt sind, kann kein Baugebiet im Sinne dieser Vorschriften sein, weil seine allgemeine Zweckbestimmung nicht gewahrt wäre. Allerdings kann innerhalb eines einzelnen Baugebiets durch die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine geschlossene Stellplatzanlage geplant werden. Auch mag es im Einzelfall zulässig sein, eine Stellplatzanlage über die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO innerhalb eines bestimmten Baugebietes festzusetzen. Mit diesen Mitteln ist die Ausweisung von Stellplätzen in den allgemeinen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO aber nicht möglich, wenn der Stellplatzbedarf nicht innerhalb des jeweiligen Baugebietes selbst, sondern an anderer Stelle befriedigt werden soll. Hierfür kann vor allem dann ein legitimes Bedürfnis bestehen, wenn die erforderlichen Stellplatzflächen für die Kraftfahrzeuge der Bewohner oder der Arbeitnehmer aus mehreren Baugebieten auf einen einzigen Platz konzentriert werden sollen. In einem solchen Fall kommt nur die Festsetzung eines Sondergebietes für Stellplätze in Betracht.'*

- *Danach ist das Bauvorhaben der Beigeladenen im Mischgebiet unzulässig. Denn der Betrieb der Beigeladenen, und damit die Hauptnutzung, liegt in einem Gewerbegebiet; der Bauplatz, und damit der Ort, wo der Stellplatzbedarf der Hauptnutzung befriedigt werden soll, befindet sich in einem Mischgebiet. Hauptnutzung und Bauplatz liegen somit nicht in demselben Baugebiet. Der Bauplatz liegt auch nicht in einem Sondergebiet (§11 BauNVO), in dem eine Stellplatzanlage zugelassen werden könnte, die einer in einem angrenzenden Gebiet liegenden Hauptnutzung dienen soll."*
- *Auch würde das Vorhaben nicht dem Wohnen o. ä. vor Ort überwiegend zu Gute kommen. Es sind lediglich 79 Stellplätze, die verbindlich über eine Baulast im Parkhaus aufgenommen werden.*
- *Dann ist von „Ggf. 250 Anwohnerparkplätzen" die Rede. Das Parkhaus wird jedoch privat betrieben. Eine Verpflichtung bei 400 Parkplätzen 250 Anwohnerparkplätze zu schaffen, ergibt sich aus den Festsetzungen des B-Planes nicht. Der jeweilige private Betreiber wird ein reges Interesse an möglichst hohen Einnahmen haben, was das Anwohnerparkproblem nicht löst - die hohen Preise z. B. im F1 sind für Anwohner kaum darstellbar. Die vorsichtig geschätzten 150 öffentlichen Parkplätze sind kostenpflichtig. Die Gebühren legt wiederum der Betreiber fest. Der Betreiber könnte bis zu 321 Kurzzeitstellplätze einrichten, ohne auf den ruhenden Anwohnerverkehr eingehen zu müssen - hier kommt es zu einer massiven Verschärfung des örtlichen ruhenden Verkehrs.*
- *Vorliegend wurden ferner die privaten Belange der WEG und der Sondereigentümer der WEG nicht bzw. nicht ausreichend für die Abwägung ermittelt und bei der Abwägung berücksichtigt. Insbesondere wurde das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO verletzt. Die Mischgebiete 2a und 2b führen zu bodenrechtlichen Spannungen. Auch wurden ohne Not die Grundstücksflächen der WEG teilweise überplant und die westliche Baugrenze zu weit gezogen. Diese Planung steht der derzeitigen Nutzung der Grundstücke als Zufahrt und bauliche errichtete Stellplatzfläche entgegen. Die Grundstücke 139/1, 139/2, 139/3 wurden im östlichen Bereich überplant. Das Grundstück 139/6 grenzt direkt an das Plangebiet und die Mischgebiete MI 2a und 2b an.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### **Begründung:**

Für die Fläche des Mischgebietes, nördlich der Weidengasse und südlich der Huttenstraße, Teilbereich MI 2a, wird der besondere Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Bei der festgesetzten Nutzung Parkhaus handelt es sich um eine Nutzung, die nicht von anderen Festsetzungsmöglichkeiten erfasst wird und die für das Funktionieren des Mischgebiets erforderlich ist. Da das Parkhaus nicht nur der Deckung des Bedarfs dient, der sich aus den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt, sondern darüber hinaus auch einen außergebietlichen Stellplatzbedarf von 79 Stellplätzen für kirchliche Ver-

waltungseinrichtungen und öffentlich nutzbaren Kurzzeitstellplätzen abdeckt, handelt es sich um eine gewerbliche Parkgarage.

Nach der neueren Rechtsprechung und Kommentierung ist spätestens mit Urteil des BVerwG vom 16.09.2010 (Aktenzeichen: 4 C 7/10) die Rechtsauffassung aufgegeben worden, nach der es sich bei einer gewerblich betriebenen Garagenanlage um einen Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handelt (so noch Fickert/ Fieseler). Nach aktueller Rechtslage ist auch ein gewerblich betriebenes Parkhaus, in dem Dritten gegen Entgelt Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und dass eine eigenständige Hauptnutzung darstellt, als Stellplatzanlage im Sinne des § 12 BauNVO zu werten. Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt damit nur nach § 12 BauNVO, nicht jedoch nach der zulässigen Art der Nutzung. Vor diesem Hintergrund kommt es nicht darauf an, ob sich in § 6 Abs. 2 BauNVO der Begriff Parkhaus findet, da dieses nach § 12 BauNVO Abs. 1 BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet zulässig ist.

Dem Hinweis zur Nennung der Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung unter Ziff. 1.4 wird gefolgt. Die Norm, wonach im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt werden kann, lautet, "§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB". Die Ermächtigungsgrundlage wird auf der Planzeichnung entsprechend geändert.

Für die Festsetzung von Anwohnerparkplätzen in dem Parkhaus fehlt die Ermächtigungsgrundlage in § 9 BauGB. Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB ist abschließend. Auch durch Kombination verschiedener Festsetzungen dürfen keine neuen "erfunden" werden. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, für den derartige Bindungen nicht bestehen.

#### **Punkt 14**

##### Stellungnahme vom 09.11.17

- *Auch ist nicht nachvollziehbar, warum die Grundstücksflächen unserer Mandanten überplant werden mussten. Dies wurde trotz diesseitiger Rüge mit Schriftsatz v. 17.04.2014, im Rahmen der ersten Auslegung nicht geändert.*
- *Es wurde bei der Ermittlung des abwägungserheblichen Sachverhalts nicht ermittelt und in der Abwägung daher nicht berücksichtigt, dass die WEG Weidengasse 2/3 bzw. die Sondereigentümer auf den überplanten Flächen der Flurstücke 139/1, 139/2 und 139/3 13 Stellplätze errichtet haben, welche aufgrund der Überplanung nicht mehr genutzt werden könnten bzw. dahingehend eine Umlegung erfolgen soll. Die Errichtung der Stellplätze war im Wege der Baugenehmigungen von der Stadt Erfurt gefordert - die Stellplätze sind größtenteils an den EDEKA-Marktbetreiber vermietet. Sollten diese Pkw-Stellflächen entfallen, könnte es zu einer außerordentlichen Kündigung des langjährigen Mietvertrages kommen. Es finden sich weder im B-Planentwurf, noch in der Begründung unter 2.1.3 Ausführungen dazu, dass dieser Sachverhalt bekannt ist, noch wie damit umgegangen wird, z.B. ob hier - wie für die durch Baulast gesicherten Stellplätze der kirchlichen Einrichtungen – die Stellplätze in das Parkhaus übergehen.*
- *Weiterhin würde den Einwendungsführern bei späteren Umnutzungen bzw. baulichen Veränderungen die Möglichkeit genommen, Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen und baulich zu errichten bzw. auf den Flächen selbst Bauwerke zu erweitern bzw. zu errichten. Eine mögliche Erweiterung des Einkaufsmarktes bzw. der Bestandsgebäude oder eine Planung einer wirtschaftlich zu betreibenden Tiefgarage würde so faktisch verhindert.*
- *Letztlich ist die textliche Festsetzung im B-Planentwurf unter Ziff. 1.4 so wage gehalten, dass nicht einmal klar zum Ausdruck kommt, ob und in welchem Umfang Parkplätze für den ruhenden Anwohnerverkehr geschaffen werden müssen bzw. es heißt dort „dient der Unterbringung eines öffentlich nutzbaren Parkhauses“. Nutzbar ist nur die Möglichkeitsform und ergibt keinerlei konkrete Bindungen.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung:**

Der Sachverhalt ist bekannt und wurde im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" folgendermaßen berücksichtigt: Im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird eine mit Gehrechten und Fahrrechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der bezeichneten Anliegergrundstücke über eine private Erschließungsfläche, siehe auch Abwägung zu Punkt 5.

Die westliche Baugrenze im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" darf ab einer lichten Höhe von mindestens 2,5m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2m auskragen. Dies ist erforderlich, um die 14 ebenerdigen Stellplätze, die zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Erfurt, Flur 137, Flurstücke 10; 11; 12; 13/1 und 13/2, gesichert werden müssen, herzustellen und dennoch die erforderliche Tiefe für das Parkhaus auf der Fläche zu gewährleisten.

Entsprechend der Festsetzung 4.5 sind innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ST in dem Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ebenerdige Stellplätze zulässig. Diese sollen als Ersatz für die durch eine Bebauung wegfallenden Stellplätze im Rahmen der Baulandumlegung den Anliegern der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 zugeordnet werden. Damit bietet der Bebauungsplan die Grundlage für einen Ersatz für die, durch den Bau des Parkhauses wegfallenden Stellplätze der Eigentümergemeinschaft.

Soweit die Eigentümergemeinschaft Umnutzungen bzw. baulichen Veränderungen plant, wären diese auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" auf den Grundstücken der Eigentümergemeinschaft 139/1; 139/3 und 139/8 im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich, da diese Flächen für die Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche der Feuerwehr erforderlich und freizuhalten sind. Die Nutzung für die Feuerwehr bleibt unverändert erhalten, eine anderweitige Nutzung scheidet aus.

### **Punkt 15**

#### **Stellungnahme vom 09.11.17**

- *Die Grund- und Geschossflächenzahlen für die Mischgebiete MI 2a und 2b sind fehlerhaft festgesetzt: Es wurden einerseits fehlerhaft aus § 17 BauNVO die Werte für eine Mischgebiet angesetzt - ein (öffentliches) Parkhaus ist jedoch in einem Mischgebiet nicht zulässig.*
- *Ferner liegen die Voraussetzungen einer Ausnahme gem. § 17 Abs. 2 BauNVO nicht vor. Dort ist zu berücksichtigen, dass die Anforderungen ansteigen, je weiter die Überschreitung erfolgt. Hier wurde u. a. nicht berücksichtigt, dass eine extreme Verdichtung der Feinstaubbelastung auf engstem Raum neben direkt angrenzenden Wohnbebauungen erfolgt. 400 Fahrzeuge auf ca. 50 x 30 m und 14 m in der Höhe. Von einer Sicherstellung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann hier nicht gesprochen werden. Das gleiche gilt für das deutlich erhöhte Lärmaufkommen, welches aufgrund der Bauweise über mehrere Etagen auch in die höher gelegenen Wohnungen geführt wird. Nach der schalltechnischen Untersuchung entspricht das Klappen einer Autotür ca. 97 db(A). Bei größeren (privaten oder öffentlichen) Veranstaltungen in der Innenstadt würde dies dazu führen, dass in den Nachtstunden pro Fahrzeug bis zu 5 (4 Türen und 1 Heckklappe) mal 97 db(A) anfallen können. Bei 150 Fahrzeugen sind dies 750 Schallereignisse. Die Geräusche der Fahrzeuge selbst übertreffen die einschlägigen Grenzwerte nach der schalltechnischen Untersuchung deutlich. Der Regelungen in Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen enthalten keine Regelungen, dass die westliche Außenwand des Parkhauses vollständig geschlossen ausgeführt wird, obwohl dies in der schalltechnischen Untersuchung ausdrücklich angesprochen wurde. Dies wird vielmehr dem Baugenehmigungsverfahren überlassen - was ist hier sichergestellt?*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

- Zur Zulässigkeit der Festsetzung der Mischgebiete MI 2a und 2b siehe Abwägung zu Punkt 13, zur zulässigen Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung siehe Abwägung zu Punkt 6.
- Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Das Parkhaus muss aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die tatsächliche Zahl der Stellplätze und das Betreiberkonzept orientieren sich an den gebietsbezogenen zulässigen Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden.
  - Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Als eine Ausprägung des Abwägungsgebots verlangt der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dass jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte grundsätzlich selbst zu lösen hat. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf der Plangeber Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Dies ist hier der Fall. Die Verlagerung der Konfliktlösung auf das nachgeordnete Bauleitplanverfahren ist erforderlich, da die tatsächliche Zahl der Stellplätze und das Betreiberkonzept für das Parkhaus zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt sind.

### **Punkt 16**

#### **Stellungnahme vom 09.11.17**

- *Ferner findet keine Vermeidung der Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse statt. Die Wahrung einer bauordnungsrechtlich ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume ist eine Selbstverständlichkeit die nicht hervorzuheben und auch nicht von § 17 Abs. 1 BauNVO gemeint ist. Dort werden bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Loseblatt, §17 BauNVO, Rdn. 29, beispielhaft bauplanungsrechtliche Maßnahmen ausgeführt. Auch sind den Wohngrundstücken keine „ausreichenden wohnungsnahen Freiräume zugeordnet.“*
- *Es wird die fehlerhafte Einstellung von Abstandsflächen gerügt. Hier werden bereits planerische Spannungen dadurch erzeugt, dass eine Gebäudehöhe von bis zu 14 m nach derzeitiger Kenntnis*

*nicht gem. § 6 ThürBO ausgeschöpft werden kann. Hier würde es den Nachbarn von Beginn an zuge-  
mutet, sich am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und ggf. die Verletzung von Abstandsflä-  
chen rechtlich durchzusetzen - dies ist nicht nachvollziehbar.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten, sie gewährleisten Dritt-  
schutzcharakter. Ein verringertes Maß der Abstandsflächentiefe nach § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO bzw. nach  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wurde nicht festgesetzt. Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen gewähr-  
leistet eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume auf dem Bau-  
grundstück und auf Nachbargrundstücken sowie ausreichend große Freiflächen für gesundes Wohnen  
und Arbeiten. Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen dienen nicht dem Schutz vor Einsicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel" wird die Einhaltung der erforderlichen  
Abstandsflächen entsprechend der ThürBO folgendermaßen gewährleistet:

Im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" liegen die erforderlichen Abstandsflä-  
chen auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im westlichen Teil des Baufeldes gilt Folgen-  
des:

- Der Abstand der Baugrenze zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 beträgt 9,8 m. Durch das auf der  
Grundstücksgrenze errichtete Gebäude Weidengasse Nr. 2 und 3 werden keine Abstandsflächen er-  
zeugt. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebau-  
ungsabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens  
erforderlichen Abstandsflächen von 4,8 m an, die für die zulässige Neubebauung in dem Mischge-  
biet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" bei einer Bebauung mit der festgesetzten Min-  
desthöhe von Oberkante Gebäude 12 m erforderlich sind. Die Tiefe der Abstandsflächen für das fest-  
gesetzte Mischgebiet MI 2a beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H. Bei einer  
maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wären danach 5,6 m Abstandsflächentiefe für die Neu-  
bebauung erforderlich.
- Da unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Belange die Festsetzung eines verringerten  
Maßes der Abstandsflächentiefe nicht in Betracht kommt, kann die überbaubare Fläche im westli-  
chen Mischgebiet MI 2a im Vollzug bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe von Oberkante Ge-  
bäude 14 m ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

**Punkt 17**

**Stellungnahme vom 09.11.17**

- *Es wird gerügt, dass zwar in der Begründung unter Ziff. 2.1.1 ausgeführt wurde, dass 79 Stellplätze,  
die durch eine Baulast gesichert sind, im MI „Parkhaus“ unterzubringen sind, allerdings findet sich  
hierzu keine Regelung unter Ziff. 4.5.*
- *Ferner halten wir mit der vorstehenden Argumentation des VG Hannover, Beschluss vom 26. Oktober  
2010- 4 B 3729/10 -, Rn. 20, juris, die nachstehende ausschließliche planerische Ausweisung von  
Stellplätzen und einem Parkhaus für hochgradig problematisch und angreifbar. Die Nutzung der  
Stellplätze erfolgt für die daneben liegenden, nicht überplanten Grundstücke unserer Mandanten.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**



### Begründung:

Für die Festsetzung von Baulasten für Stellplätze in dem Parkhaus fehlt die Ermächtigungsgrundlage in § 9 BauGB. Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB ist abschließend. Auch durch Kombination verschiedener Festsetzungen dürfen keine neuen "erfunden" werden. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, für den derartige Bindungen nicht bestehen. Die Regelung zu den Baulasten erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens.

### **Punkt 18**

#### Stellungnahme vom 09.11.17

- *Die Festsetzungen und die Begründungen zu Ziff. 8.1 bis 8.2, 8.4, 8.6 und 8.7 werden gerügt. Die schalltechnische Untersuchung geht auf S. 11 von unbekanntem und nicht nachvollziehbarem Prognose-Verkehrsdaten (Prognosenullfall und Planfall) aus. Weder deren Alter, noch deren Erhebungsform sind bekannt, was gerügt wird. Es wurden durch den Sachverständigen keine eigenen Werte erhoben. Vielmehr heißt es auf S. 11:*
  - *5.1.1 Straßenverkehr*  
*Die Prognose-Verkehrsdaten für die Szenarien ohne Parkhaus (Prognosenullfall) und mit Parkhaus (Planfall) basieren auf einer Zuarbeit des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung.*
- *Diese Zuarbeit ist unbekannt und war nicht als Anlage der Untersuchung beigefügt, was gerügt wird. Die den planerischen Festsetzungen zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchungen stellen fehlerhaft auf die Grenzwerte für ein Mischgebiet ab - wir hatten bereits ausgeführt, dass mindestens kein MI „Parkhaus“ planerisch zulässig ist. Nach den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ist die Westseite des Parkhauses geschlossen auszubilden; dort heißt es. „Für die vollständige Einhaltung aller Immissionsrichtwerte sind folgenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:*
  - *Ausgestaltung der Decken der einzelnen Parketagen mit absorbierenden Materialien (Absorptionsgrad > 0,85)*
  - *vollständige Schließung der Westfassade des Parkhauses“*

*Dies findet sich allerdings in Ziff. 8.2 der textlichen Festsetzung so nicht wieder.*

- *Es wird gerügt, dass die schalltechnische Untersuchung keinen Personenlärm der Fahrzeuginsassen berücksichtigt und nicht danach differenziert, wie hoch die Belastung bei 400 Stellplätzen mit nur 150 Kurzzeitparkplätzen und mit unterstellter Vollauslastung mit Kurzzeitparkplätzen ist.*
- *Maßgebende Berechnungsparameter sind nach diesseitiger Ansicht u. a. die Anzahl der Parkplätze, die Anzahl der Wechsel pro Parkplatz und Stunde, die Verteilung dieser Wechsel auf die Tages- und Nachtzeiten sowie die Verwendung des Parkplatzes.*
- *Ferner wurde die mögliche Potenzierung von Lärm bei gleichzeitiger Abfahrt von Fahrzeugen aus mehreren Parkebenen nicht berücksichtigt und berechnet: Z. B. bei Ende einer öffentlichen Veranstaltung in der Innenstadt.*
- *Der Schalleistungspegel der Fahrzeurtüren vom ca. 97 dB(A) - auf S. 13 der Untersuchung – wird nur als Spitzenpegelkriterium benannt.*

### Abwägung:

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

### Begründung:

Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung, durch INVER, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen, berechnet. Grundlagen für die Ermittlung der Verkehrsmengen sind aus dem Jahr Zählungen 2015 und Hochrechnungen, dies entspricht dem Prognose- Nullfall sowie die Verkehrsmengen Prognose mit Parkhaus und Umsetzung Straßenbau gemäß B-Plan. Das vorliegende

schalltechnische Gutachten wurde mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt, damit wird die Einhaltung der fachtechnischen Standards gewährleistet.

Dieser Verfahrensweise wurde auch durch die Obere Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes mit Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 07.11.2017 zugestimmt.

### **Punkt 19**

#### **Stellungnahme vom 09.11.17**

- *Die konzentrierte und durch das Parkhaus auch in die Höhe wachsende Belastung mit Pkw-Abgasen und Feinstaub durch die Anwohner wurde nicht geprüft und berücksichtigt. Bis zu 400 Stellplätze auf 30 x 50 m sind eine hohe Belastung. Insbesondere zur Weidengasse hin führt die dort vorhandene Bebauung zu einer schlechten Be-/Entlüftung des Parkhauses. Geht man von einer Kurzzeitparkdauer von 2 Stunden bei 12 Stunden Frequenz aus, wären dies 6 x ca. 320 Fahrzeuge in der An- und Abfahrt über mehrere Parkdecks, gleich ca. 2000 Fahrzeuge pro Tag. Die jeweils zeitlich versetzte An- und Abfahrt führt damit zu ca. 4.000 Emissionsereignissen zusätzlich pro Tag. Dabei müsste berücksichtigt werden, dass nach diesseitiger Ansicht die Befahrung der Parkdecks durch Anwohnerverkehr oder Kurzzeitparker ein deutlich anderes Nutzungsverhalten darstellt.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung:**

In dem Parkhaus sind die durch Baulast öffentlich rechtlich gesicherten 79 Stellplätze für kirchliche Verwaltungseinrichtungen herzustellen. Des Weiteren dürfte nach ersten Schätzungen ein Anteil von 150 öffentlich nutzbaren, Kurzzeitstellplätzen für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses erforderlich sein. Anwohnerparkplätze sind ebenfalls in dem Parkhaus unterzubringen. Wird die in dem Parkhaus maximal zulässige Mindestanzahl von 250 Stellplätzen und die maximal zulässige Anzahl von 400 Stellplätzen zugrunde gelegt, wären minimal 21 Anwohnerparkplätze und maximal 171 Anwohnerparkplätze herzustellen. Insoweit sind die in der Stellungnahme getroffenen Annahmen von 320 Fahrzeugen als Kurzzeitparker so nicht zutreffend.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Maßnahmen gegen eine hohe Feinstoffbelastung, Überwärmung und schlechte Durchlüftung festgelegt:

- Entsprechend der Festsetzung 5.4. sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30 m<sup>2</sup> überschreitet. Des Weiteren sind entsprechend der Festsetzung 9.5. im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> in geeigneter Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Entsprechend der Festsetzung 7.1 gilt ein Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe. Dies dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sofern ein Anschluss an die Fernwärme nicht zustande kommt. Die Lage des Plangebiets in einer Klimasanierungszone begründet derartige Vorkehrungen. Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sup>2</sup> - Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe einschließlich des Betriebes offener Kamine erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sup>2</sup> - Ausstoßes sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, sodass Anschluss- und Benutzungszwang besteht, wenn die betreffenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Fernwärmleitung erschlossen werden. Eine betriebsfertige Fernwärmleitung liegt am Bebauungsplan- gebiet an. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

## **Punkt 20**

### Stellungnahme vom 09.11.17

- *Letztlich nehmen wir ergänzend vollinhaltlich Bezug auf die diesseitigen Ausführungen mit Schriftsatz vom 17.04.2014 und machen diese zum Gegenstand unseres aktuellen Schreibens - der erste Entwurf wurde nur in Teilen neu gefasst.*
- *Sollte die Behörde weitere Darlegungen und/ oder Beweisantritte für erforderlich halten, bitten wir höflichst um einen entsprechende Hinweis.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung:**

Die Inhalte der Stellungnahme vom 17.04.2014 wurden ebenfalls der Abwägung unterzogen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 10</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.04.2014	

**Punkt 1:**

- *Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt weist den bereits heute verkehrsberuhigten Bereich vom Mainzerhofplatz über die Regierungsstraße, den Hirschgarten, den Anger bis zur Johannesstraße und Teile des Bereiches zwischen Andreasstraße und Johannesstraße und damit die eigentliche Altstadt als „Begegnungszone“ aus.*
- *Plan soll die Rechtfertigung schaffen für vier weitere Parkhäuser entlang des Innenstadtrings am Gagarin-Ring: Nr. 1: Eichenstraße/Löberstraße, Nr. 2: An der Reglerkirche, Nr. 3: Mohrengasse/ Pflöckengasse (Altstadttor) und Nr. 4: am Hügel (Huttenstraße/ Weidengasse).*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Parkraumkonzeption für die Innenstadt weist eindeutig nach, dass die Begegnungszone auch ohne den Bau zusätzlicher Parkhäuser umsetzbar ist. Im nordöstlichen Altstadtbereich besteht u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung im Umfeld ein erheblicher Stellplatzbedarf. Soweit eine Beseitigung des heutigen Missstandes erreicht werden soll, bedarf es der Konzentration der flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze in einem standortangemessenen Parkhaus.

**Punkt 2:**

- *Der Bebauungsplan Alt 614 „Am Hügel“ gibt als Ziel und Zweck der Planung die Stadtreparatur und die Neudefinition dieses strukturell wichtigen Stadteingangs an. Zurzeit sind auf dem Parkplatz zwischen Huttenstraße und Weidengasse „Am Hügel“ 100 Parkplätze auf privatem Grund, davon 61 der evangelischen Kirche in Mitteldeutschland.*
- *Auf der südlich an die Weidengasse /Am Hügel angrenzenden Brachfläche befinden sich 50 weitere Parkplätze, 16 davon sind dem Augustinerkloster zugeordnet.*
- *Rings um den geplanten Parkhaus- Standort mit 15 Metern Höhe für 500 Parkplätze sind Wohngebäude und der kleine Edeka-Nahversorger-Markt mit einigen wenigen Parkplätzen.*
- *Das geplante, bis 500 Plätze große Parkhaus würde den Gebietscharakter des Wohngebietes „Am Hügel“ entgegen den Angaben des Zieles Stadtreparatur ganz wesentlich und nur negativ verändern. Von den Anwohnern des angrenzenden mietpreisgünstigen Wohnungsbestandes ist eine Intervention gegen dieses gebietsverschlechternde Großbauvorhaben wohl nicht zu erwarten.*
- *Nur wenige Anwohner dürften die Gefahr, die von diesem Anschlag auf ihr ruhiges aber unzureichend gepflegtes und von der Stadt Erfurt vernachlässigtes Wohngebiet ausgeht, erkannt haben.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Um den enormen, über die Jahre auf den Brachflächen aufgelaufenen Stellplatzbedarf im Gebiet (u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung) bewältigen zu können und auf einem Teil der neugeordneten Flächen überhaupt eine innenstadttypische Wiederbebauung zu ermöglichen, ist der Bau eines Parkhauses unumgänglich.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird gegenüber dem 1. Entwurf im südlichen Teil um ca. 30 m reduziert, im westlichen Teil um 1,8 m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8 m. Südlich angrenzend an das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Des Weiteren wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert und die maximal zulässige Stellplatzzahl von 500 auf 400 Stellplätze reduziert.

**Punkt 3:**

- *Statt der Parkhausplanung bietet sich hier eine Ergänzung durch Wohnbauten mit grünen Hofflächen und Tiefgaragen für die Bewohner als Stadtreparatur an.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Diese Variante wurde als Planungsalternative 2, Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit Wohn- Geschäftshäusern und die Einordnung der Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus, geprüft und in der Begründung des Bebauungsplans dazu unter Punkt 1.6.1.2 Folgendes erläutert:

Diese Variante wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich. Im Zuge einer Wiederbebauung der Flächen wäre zudem der Stellplatzbedarf der hinzutretenden Nutzungen zu decken. Eine Abdeckung dieses erheblichen Bedarfes in Tiefgaragen scheidet bei realistischer Betrachtung aus wirtschaftlichen Erwägungen aus, Begründung:
- Im Sinne der Stadtreparatur, die als strukturell wichtiges Ziel formuliert wurde, muss mit einer Bebauung der Brachflächen Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen werden. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Selbst wenn die Höhe der Neubebauung etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt werden würde, so sind dennoch Gebäudehöhen von mindestens 12 m erforderlich um das Ziel einer Stadtreparatur zu erreichen. Der durch eine derartige Bebauung zusätzlich hinzutretende Stellplatzbedarf ist weder innerhalb des Plangebiets noch im Umfeld abzudecken. Selbst mit dem Bau einer Tiefgarage mit mehreren Etagen unterhalb der Oberkante Gelände, (die sehr kostenintensiv wäre) kann ein derartiger Bedarf nicht abgedeckt werden.

**Punkt 4:**

- *Auch die evangelische Kirche in Mitteldeutschland sollte als Grundstücksbesitzer Verantwortung für die soziale Stadtentwicklung und bezahlbare Wohnungen übernehmen.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Ziel ist es, das die 79, per Baulast gesicherten ebenerdigen Stellplätze, in das Parkhaus übergehen zu lassen. Die evangelische Kirche ist hier nicht Grundstücksbesitzer und die allgemeine Verantwortung für die soziale Stadtentwicklung nicht Gegenstand des Verfahrens

**Punkt 5:**

- *Das zum Parkhaus umgebaute ehemalige historische Kornhaus an der Moritzstraße mit jetzt 95 Parkplätzen auf drei Etagen ist nur gering belegt. 85 Euro kostet der Parkplatz monatlich bei der Betreibergesellschaft. Kein Wunder, dass die Bewohner der angrenzenden schönen neuen Wohnzeile lieber den preiswerteren Anwohnerparkausweis für ihr Auto nutzen. Eine Verlängerung der Parkausweise wird die Stadt Erfurt den unmittelbaren Anwohnern wohl verweigern -damit der Kornspeicher endlich mit Autos gefüllt werden kann. Ähnlich wird die Stadt Erfurt dann auch das Großparkhaus „Am Hügel“ füllen wollen, wenn es denn gebaut werden sollte - wegen der heute wohl noch fehlenden Wirtschaftlichkeit ohne öffentliche Fördermittel.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Das angeführte Parkhaus an der Moritzstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALT614 "Am Hügel". Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu möglichen künftigen Preisgestaltungen und zu Verfahren mit Anwohnerparkausweisen.

In dem Kornspeicher wurden seitens des Bauträgers die Stellplätze für die Bebauung an der Großen Ackerhofgasse nachgewiesen. Dementsprechend sind diese auch zu nutzen. Die Nachfrage nach Stellplätzen ist groß, jedoch wird aufgrund der einmaligen Baukonstruktion des Kornspeichers die optimale Nutzung als Parkhaus eingeschränkt.

**Punkt 6:**

- *Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Von Umweltprüfung und Umweltbericht wird abgesehen.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung. Mit der Planung soll die Revitalisierung einer teilweise brachgefallenen innerstädtischen Fläche durch städte-bauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Neben den überdimensionierten Verkehrsflächen werden die größeren Brachflächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha, eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Größe der zulässigen Grundflächen die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wird.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet "WA" und die "Mischgebiete" MI 1 a, MI 1b und MI 2b sowie das Mischgebiet MI 2a mit dem besonderen Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Somit kann ein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet werden, da selbst die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, nicht gegeben ist. Soweit kein konkretes UVP- pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen in diesem innerstädtischen Bereich nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

#### **Punkt 7:**

- *Auf straßenraumprägende Grünstrukturen wird bei der Planung keine Rücksicht genommen (zwei prächtige alte Bäume werden entfallen).*
- *Die schon hohe gesundheitsgefährdende Feinstaubbelastung im Plangebiet wird sich durch das Vorhaben weiter erhöhen.*
- *Das Planvorhaben ist deshalb abzulehnen und unzulässig.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkten nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Gemäß Begehung der Fläche durch die Untere Naturschutzbehörde und das Garten- und Friedhofsamt am 16.09.13 sind sowohl die Säulenpappel als auch die Weide auf Grund ihrer Vitalität lediglich mittelfristig zu erhalten. Da der Bebauungsplan eine langfristige städtebauliche Neuordnung vorsieht ist die Formulierung eines Erhaltungsgebotes für die benannten Bäume nicht angezeigt.

Der Bebauungsplan setzt neben einer Bebauung eine öffentliche Grünfläche und vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichs- und Filterfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Neupflanzung von 23 Straßenbäumen und 2 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 11</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.04.2014	

**Punkt 1:**

- *innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist des o.g. B-Planes hat die Parteigruppe Huttenplatz eine öffentliche Veranstaltung zu obigem B-Plan durchgeführt, an der ca. 30 Personen aus dem Wohngebiet teilnahmen. Dem Voraus gegangen war eine Fragebogenaktion an die Anwohner des Huttenplatzes, in der u. a. auch gefragt wurde, wie diese zu einem Parkhaus im Gebiet des B-Planes stehen. Die Antworten fielen sehr unterschiedlich aus, die Mehrzahl der Antworten beklagte einen großen Mangel an Einwohnerparkplätzen und verlangte dafür Lösungen.*
- *Zur Frage Parkhaus hielten sich die Befürworter und Ablehner die Waage. In der Einwohnerversammlung wurden folgende Gedanken angesprochen: Das Gebiet Huttenplatz ist eines der am dichtesten besiedelten Gebiete in der Altstadt, die Einwohnerparkplätze reichen im Gebiet schon derzeit nicht aus. Deshalb muss eine Lösung geschaffen werden. Allerdings sollte dabei die Zahl der Fremdparker reduziert werden.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Die StVO gibt als rechtlichen Rahmen vor, das tagsüber nicht mehr als 50% der Parkflächen für die Bewohner vorgehalten werden dürfen. Die anderen 50% müssen weiterhin allen Nutzern zur Verfügung stehen. Im gesamten Gebiet Huttenplatz sind zurzeit von 958 Stellplätzen 459 Stellplätze (50%) ausschließlich für Bewohner reserviert. Eine Ausweisung aller Parkplätze innerhalb des Wohngebietes zu Bewohnerparkplätzen ist also rechtlich nicht möglich.

Es liegt in der Verantwortung der Interessenten/ Anwohner sich um die Anmietung von Stellplätzen, die im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" hergestellt werden, zu bewerben.

**Punkt 2:**

- *Das geplante Parkhaus mit ca. 500 Plätzen und einer Höhe von etwa 15 m wird das Gesicht des Gebietes total verändern und eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner der Straßen Am Hügel, Huttenstraße, Weidengasse nach sich ziehen (Einengung des Sichtfeldes, Verdunklung der Wohnungen, Lärm, Luftverpestung). Das Parkhaus zieht zusätzlichen Verkehr ins Quartier, der Lärmbelastung und Luftverpestung erhöht.*
- *So ein großer Klotz passt an der Stelle auch nicht ins Stadtbild und wird daher abgelehnt.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8 m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8 m bei einer Mindestge-



bäudehöhe von 12 m. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Südlich angrenzend an das MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben.

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Reduzierung des Baufeldes und der Anzahl der Stellplätze aktualisiert. Des Weiteren waren im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen zu neu ermitteln.

- Die schalltechnischen Untersuchungen (Stand Januar 2017) haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
  - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

Die Höhe der Bebauung innerhalb des MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ist mit mindestens 12 m und maximal 14 m festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan setzt neben der Bebauung auch eine öffentliche Grünfläche und vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichs- und Filterfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Neupflanzung von 23 Straßenbäumen und 2 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

### **Punkt 3:**

- *An der Stelle Huttenplatz wird kein großes Parkhaus gebaut, sondern eine zweigeschossige Parkpalette, die den Baulastkunden und den Anwohnern eine Parkmöglichkeit bietet.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Diese Variante wurde als Planungsalternative 3, Bebauung der Brachfläche zwischen Huttenstraße und Weidengasse mit einer Parkpalette, geprüft und wird aus nachfolgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer offenen Parkpalette scheidet wegen der direkten Nähe zu schutzwürdigen Wohnnutzungen aus, da die Immissionsrichtwerte für die umgebende Wohnnutzung damit nicht einzuhalten sind. Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert. Hinzu kommt der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich der sich aus dem Bedarf des Anwohnerparkens ergibt. Städtebaulich ist es mit einer zweigeschossigen, offenen Parkpalette nicht möglich, das Ziel einer umfassenden Stadtreparatur zu erreichen, ein städtebaulicher Missstand würde damit verfestigt werden.

**Punkt 4:**

- *Das vorgesehene Parkhaus würde besser auf die Fläche passen, auf der ehemals das Jugendtouristhotel stand (Fläche ist heute eingezäunte Baugrube). Dort könnte ohne Probleme ein solcher Klotz hingestellt werden, der auch die Optik des Gebietes nicht beeinträchtigt, die Besucher und Gäste kämen direkt und bequem vom Gagarinring an das Haus heran, die Zuwegung zum ÖPNV wäre nicht weiter als vom Parkhaus Huttenplatz, keine Belästigung von Anwohnern.*
- *Anderer Variante, das Parkhaus wird auf die Fläche des derzeitigen Parkplatzes bei der Ölmühle (gegenüber Haus der soz. Dienste) errichtet. Auch hier treffen ähnliche Bedingungen wie beim Jugendtouristhotel zu.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die bezeichneten Flächen am Juri-Gagarin-Ring liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Alternativstandort stehen die o.g. Flächen nicht zur Verfügung, da sich diese in Privateigentum befinden.

**Hinweis:**

Für den bezeichneten Bereich des ehemaligen Jugendtouristhotel wird derzeit der Bebauungsplan ALT672 "Johannesufer" mit anderen Inhalten erarbeitet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 12</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.04.2014	

**Punkt 1:**

- *Der Einwender als Anwohner befürchtet eine Zunahme der Verkehrsbelastung in der Augustinerstraße. In der Augustinerstraße ist abwechselnd links und rechts das Parken erlaubt, so dass die Straße derzeit jeweils nur in einer Richtung befahren werden kann und Begegnungsverkehr auf einander warten muss. Eine Erhöhung des Verkehrs würde auch hier zu einer Verschlechterung der Situation führen, die letztendlich zu einem (Rück-) Stau bis in die Johannesstraße führen kann. Ggf. kommt es dadurch sogar zu einer Beeinträchtigung des Straßenbahnverkehrs in der Johannesstraße.*
- *In der Begründung zum Bebauungsplan steht zwar explizit, dass die Ab- und Zufahrten zum Parkhaus über den Knotenpunkt Am Hügel / Johannesstraße / Juri-Gagarin-Ring erfolgen sollen, doch wie soll gewährleistet werden, dass diese Ab- und Zufahrten nicht über die Augustinerstraße erfolgen.*
- *Laut Verkehrsentwicklungsplan Erfurt handelt es sich bei der Augustinerstraße um eine Hauptschließung der Begegnungszone. Der Parksuch- und Durchgangsverkehr, der derzeit noch durch die zukünftige Begegnungszone fährt, wird dann verstärkt durch die "erstbesten" freien Straßen wie z. B. die Augustinerstraße fahren, speziell wenn über diese Straße ein zentrumsnahes Parkhaus zu erreichen ist. Die Augustinerstraße ist, ebenfalls nach Verkehrsentwicklungsplan Erfurt, auch eine Vorzugsroute Radverkehr als Bestandteil der West-Ost-Route Nord.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

In der Begegnungszone dürfen zwar weiterhin alle Verkehre stattfinden, das Parken ist jedoch nur noch Bewohnern vorbehalten. Dadurch wird unnötiger Parksuchverkehr in der Begegnungszone und den umliegenden Straßen (auch Augustiner Straße) vermieden. Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung des Knotens Am Hügel/Johannesstraße/Juri-Gagarin-Ring ist kaum ein Schleichverkehr durch die Augustinerstraße als Zu- bzw. Abfahrt des Parkhauses zu erwarten.

**Punkt 2:**

- *Es stellt sich die Frage, wo die Besucher des Einwenders (Tagesbesucher aber auch Übernachtungsgäste), Augustinerstraße 16 zukünftig parken sollen.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Für die bisher ausgeübte Nutzung Stellplätze für Besucher des Einwenders im öffentlichen Raum einzuordnen, besteht kein Anspruch. Der Einwender muss dazu privatrechtlich eine Lösung suchen, z.B. Anmietung von Stellplätzen im neuen Parkhaus.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 13</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.05.2014	

**Punkt 1:**

- *Der Einwender schließt sich den Einwendungen von Herrn Rüdiger Vehof an, lehnt als Anwohner vom Huttenplatz gegenüber diesem geplanten Bauvorhaben (Erdgeschoss, Balkonseite) das Bebauungsvorhaben ab.*
- *Der Vollzug dieses Vorhabens bedeutet für ihn körperlichen und psychischen Stress und eine weitere Einschränkung der Lebensqualität nach einem Verkehrsunfall (Sicht, Lärm, Feinstaub, Gefahr, Unruhe usw.).*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30 m reduziert, im westlichen Teil um 1,8 m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8 m bei einer Mindestgebäudehöhe von 12 m. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert. Südlich angrenzend an das MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" wird ein Mischgebiet als MI 2b festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt neben einer öffentliche Grünfläche vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben.

Im Januar 2017 wurde die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Reduzierung des Baufeldes für das Parkhaus und der Anzahl der Stellplätze aktualisiert. Des Weiteren waren Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen zu neu ermitteln.

- Die schalltechnischen Untersuchungen (Stand Januar 2017) haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.
- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärm-armen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der

TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.

Der Bebauungsplan setzt neben der Bebauung auch eine öffentliche Grünfläche und vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichs- und Filterfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereichen dienen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Neupflanzung von 23 Straßenbäumen und 2 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

### **Punkt 2:**

- *Gegen einen normalen, ebenerdigen Parkplatz ist nichts einzuwenden - aber gegen die Bebauung mit einem Parkhaus oder vergleichbaren.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Für den Bereich des Huttenplatzes als ein Eingang in die Altstadt wird eine Stadtreparatur als strukturell wichtiges Ziel formuliert. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Auf den Flächen südlich und nördlich der Weidengasse sind insgesamt 79 Stellplätze öffentlich- rechtlich gesichert, hinzu kommt der Stellplatzbedarf der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung sowie verschiedener Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld. Somit besteht im nordöstlichen Altstadtbereich ein erheblicher Stellplatzbedarf, der nicht auf den ebenerdig zur Verfügung stehenden Flächen gesichert werden kann. Eine Beseitigung des heutigen städtebaulichen Missstandes kann nur durch Konzentration der flächenintensiven ebenerdigen Stellplätze in einem standortangemessenen Parkhaus erreicht werden.

Die Höhe der Bebauung innerhalb des MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ist mit mindestens 12 m und maximal 14 m festgesetzt. Damit wird Bezug auf die Höhen der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude genommen. Die westlich angrenzende Bebauung (Weidengasse 2 und 3) weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,5 m auf, die westlich, östlich und nördlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohngebäude in den Straßen Am Hügel und Huttenstraße weisen Gebäudehöhen bis zu 16,5 m auf. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das MI 2a besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind bereits etwas niedriger als die rahmenbildende Bebauung gewählt, so dass eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 14</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.10.2017	

**Punkt 1:**

- *Wir haben einen alten Bestandpachtvertrag für einen PKW-Stellplatz auf dem Huttenplatz (Nr. 2). Eine Bebauung ist auf der Pachtfläche mit einem sehr kleinen Parkhaus geplant/ vorgesehen.*
- *Wir wünschen den weiteren Bestand unseres Pachtvertrages, wir haben ein kleines Kind, nutzen die Parkfläche immer und zahlen den Pachtzins.*
- *Egal in welcher Form ein Bauherr dort loslegt... wir bleiben Pächter und benötigen diesen Stellplatz auch in Zukunft weiter.*
- *Bitte beachten Sie diese Hinweise bei der Bebauung des Huttenplatzes. (PUNKTE: Ein Vorrecht für dann neu gebaute Parkfläche entsteht aus unserem Pachtvertrag...und wie soll der Ausgleich in der Bauzeit aussehen...Ersatz?)*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Es handelt sich um das städtische Grundstück in Erfurt Mitte, Flur 123, Flurstück 137/2. Die Stadt hat das Grundstück von einem privaten Eigentümer erworben und die Pachtverträge bei dem Kauf übernommen. Auf dieser Fläche gibt es 35 vermietete Stellplätze, wovon einer an den Einwender vermietet wurde. Die Verträge sind kurzfristig kündbar. Die Baugenehmigung für die Herstellung der ebenerdigen Stellplätze wurde ebenfalls nur für einen befristeten Zeitraum erteilt.

Vor diesem Hintergrund kann ein Bestand des Pachtvertrages nicht in Aussicht gestellt werden. Bevor die Stadt das Grundstück für die Errichtung des Parkhauses öffentlich ausschreibt, muss die derzeitige Nutzung für ebenerdige Stellplätze aufgegeben werden und die Pachtverträge gekündigt werden.

Der Einwender muss dazu privatrechtlich eine Lösung suchen, z.B. Anmietung von Stellplätzen im neuen Parkhaus.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 15</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.11.2017	

**Punkt 1:**

- *In dem Bebauungsplan ALT614 "Am Hügel" ist nur ein kleiner Teil für Wohnungsbebauung vorgesehen, auf der weitaus größeren Fläche soll ein Parkhaus entstehen.*
- *Der Einwender hat von 2005 bis 2012 in Köln gelebt und dort mitten in der Stadt. In Köln hat er aber auch erlebt, wie sehr die Stadt unter der Dominanz der in den 50er und 60er Jahren gebauten Straßen leidet. In Köln kann man gut sehen, was es heißt, dem Autoverkehr Vorrang einzuräumen. Diese strukturelle Umgestaltung der Stadt Köln in den 50er und 60er Jahren ist kaum rückgängig zu machen.*
- *In Erfurt wäre uns beinahe Ähnliches passiert. Der Juri-Gagarin-Ring sollte auf Kosten der historischen Bausubstanz mitten durch die Stadt führen. Daraus wurde zum Glück nichts – die Brache "Am Hügel" ist ein Vorbote dieser Planungen, die zu jener Zeit in West wie Ost recht typisch waren. Seitdem wurde viel geforscht und entwickelt: Mit dem deutlichen Ergebnis, dass der individuelle Autoverkehr selbstverständlich zu einer modernen Gesellschaft gehört, ihm aber keiner mehr in den Stadtzentren eine Vorrangstellung einräumen würde. Anders ausgedrückt: Köln wäre dankbar für solch eine Brache, wie sie Erfurt „Am Hügel“ hat: Die Brache ist eine Chance, weil sie die Möglichkeit bietet, neue Erkenntnisse in der Stadtentwicklung umzusetzen. Diese Chance hat Köln nicht.*
- *Zur Stadtstruktur:*
  - *Die Brache "Am Hügel" gehört zur Erfurter Altstadt - zum Augustinerkloster, zum Venedig und zur Michaelisstraße sind es jeweils nur wenige Meter. Das geplante Parkhaus wirkt in diesem spannenden Ensemble wie ein monolithischer Block, der die privilegierte Zentrumslage ignoriert und keine Bezüge zur früheren historischen Struktur aufweist.*
  - *Das geplante Parkhaus entspricht aus Sicht des Einwenders dem 50er- und 60er-Jahre-Denken, welches zum Beispiel in Köln zur - jetzt stark bereuten - Autodominanz führte. Die reizvolle Aufgabe ist doch: In Erfurt können neue Erkenntnisse in die Stadtplanung einfließen! Köln hat dazu viel weniger Chancen. Es ist richtig: Die Autos müssen irgendwo abgestellt werden, ich bin aber sicher: Dieses geplante Parkhaus ist keine gute Lösung. Einen Ausweg sehe ich hier in einer maßvollen Wohnungsbebauung, die ebenso maßvoll Parkplätze vorhält. (Übrigens: Ich finde für mein Auto in der Gegenwart immer recht unkompliziert einen Parkplatz in Wohnungsnähe!)*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Der Bereich Huttenplatz/ Am Hügel zählt zu den wichtigsten Stadteingängen in die Altstadt und stellt zugleich einen der letzten flächenintensiven städtebaulichen Missstände der Erfurter Altstadt dar. Um das Ziel einer umfassenden Stadtreparatur erreichen zu können, müssen die aus der begonnenen Flächensanierung der späten DDR-Zeit resultierenden, schwer wiegenden strukturellen Brüche des Gebiets einer praktikablen, schrittweise umsetzbaren Neuordnung zugeführt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung dieser teilweise brachgefallenen/ bzw. untergenutzten innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung angestrebt. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungs-

maßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung der Bestandsstrukturen um wenige aber für die Veränderung der Raumwirkung wirksame Baukörper aus.

Um den enormen, über die Jahre auf den Brachflächen aufgelaufenen Stellplatzbedarf im Gebiet (u. a. aufgrund verschiedener kirchlicher und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der vorhandenen verdichteten Wohnbebauung) bewältigen zu können und auf einem Teil der neugeordneten Flächen überhaupt eine innenstadttypische Wiederbebauung zu ermöglichen, ist der Bau einer Quartiersgarage unumgänglich. Dies ist ausdrücklich nicht das primäre Ziel des Planes, sondern eine zwangsläufige Voraussetzung, um die bezweckte Neuordnung noch ermöglichen zu können.

## **Punkt 2:**

### *Sozialstruktur:*

- *Der Stadtrat hat eine sogenannte Angebotsplanung für diese Fläche beschlossen. Das heißt, es wird ein Investor gesucht, der das Vorhaben umsetzt. Das heißt aber auch, dass die geplanten 40 Wohnungen eher im oberen Preisniveau angesiedelt sein werden. Auch hier gilt aus meiner Sicht: Diese Brache ist eine Chance. Denn sie ermöglicht - bei entsprechenden politischen Willen – einen zentralen Ort für Einkommenschwächere zu erschließen. Auch hier kann man von anderen Städten lernen: Zu Erfurt gehören gut verdienende Menschen und ebenso gehören viele Menschen zur Stadt, die mit dem Mindestlohn auskommen müssen. Und diese Mischung sollte sich auch an zentraler Stelle abbilden. Denn sonst wird die Entwicklung so sein, dass sich in der Innenstadt nur noch Menschen mit höheren Gehältern eine Wohnung leisten können. Für ein perspektivisch gutes soziales Miteinander ist aber eine klug geplante Durchmischung aller Einkommenschichten wichtig- die Stadt Erfurt hat jetzt die Chance dazu. Eine Lösung könnte sein, dass eine der Erfurter Wohnungsgenossenschaften oder -gesellschaften dort günstige Wohnungen baut. Ich bin ganz sicher: Perspektivisch ist das die klügste Lösung für Erfurt.*

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich sowohl im Eigentum der Stadt als auch im Eigentum von privaten Eigentümern. Auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgt Eine Baulandumlegung. Soweit im Ergebnis der Baulandumlegung Baugrundstücke der Stadt zugeteilt werden, wird die Stadt diese öffentlich ausschreiben. Im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung können sich auch die Erfurter Wohnungsgenossenschaften bewerben.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 16</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.10.2017	

**Punkt 1:**

- *Zunächst ist die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Stadtreparatur und Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss zu begrüßen. Das Plangebiet wies bis zu den Zerstörungen in Kriegs- und Nachkriegszeiten eine kleinteilige, altstädtische Bebauung auf und befindet sich folgerichtig bis heute im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt.*
- *Dagegen sind die Festsetzungen zur Form der Dächer nicht nachvollziehbar. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs heißt es auf Seite 29: "Für die neu zu errichtenden Gebäude im WA, MI 1b, MI 2b und MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Innerhalb des MI 1a sind Flachdächer ebenfalls zulässig."*
- *Die vorgeschriebenen Flachdächer eignen sich nicht für die Wiederbebauung eines ehemals altstädtischen Quartiers und widersprechen § 3 der Ortsgestaltungssatzung. Massenhafte Flachdächer im Zentrum beeinträchtigen das Stadtbild erheblich und wirken desintegrierend. Selbst die umliegenden Plattenbauten aus den 1980er-Jahren verfolgen den Ansatz, Steildächer zumindest anzudeuten. Der Bebauungsplanentwurf bleibt damit noch hinter den damaligen Ansprüchen an eine altstadtgerechte Bebauung zurück.*
- *Das Paradigma der Stadtverwaltung, dass sich Neubauten als ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode deutlich von der umgebenden Bestandsbebauung abheben sollen, ist mit dem Ziel der Ortsgestaltungssatzung sowie dem mehrheitlichen Wunsch von Bürgern und Touristen unvereinbar, wonach die Eigenart des Stadtbildes bewahrt werden soll. Deshalb sind die bisherigen Festsetzungen zur Form der Dächer zu streichen. Stattdessen sollten für die Bebauung (mit Ausnahme des Parkhauses) Satteldächer vorgeschrieben werden. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu den Fassaden vorzunehmen, die eine Kleinteiligkeit (Einzelhauscharakter) und insgesamt die Wiederentstehung modern interpretierbarer altstädtischer Strukturen sicherstellen. Damit ließe sich auch das Ziel des Bebauungsplans nach einer Stadtreparatur sinnvoll konkretisieren.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Der Bereich Huttenplatz/ Am Hügel zählt zu den wichtigsten Stadteingängen in die Altstadt und stellt zugleich einen der letzten flächenintensiven städtebaulichen Missstände der Erfurter Altstadt dar. Um das Ziel einer umfassenden Stadtreparatur erreichen zu können, müssen die aus der begonnenen Flächenanierung der späten DDR-Zeit resultierenden, schwer wiegenden strukturellen Brüche des Gebiets einer praktikablen, schrittweise umsetzbaren Neuordnung zugeführt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Revitalisierung dieser teilweise brachgefallenen/ bzw. untergenutzten innerörtlichen Fläche durch bodenordnerische, städtebauliche und funktionelle Neuordnung sowie eine bauliche Verdichtung angestrebt. Die Nutzung städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung funktional nachhaltiger Baustrukturen. Das Raumkonzept geht von einer Ergänzung der Bestandstrukturen um wenige aber für die Veränderung der Raumwirkung wirksame Baukörper aus.

Für die neu zu errichtenden Gebäude im Mischgebiet (MI), Teilbereich MI 1a wird die Dachform nicht festgesetzt. Damit sind für die neu zu errichtenden Gebäude angrenzend an die Johannesstraße und nördlich der Straße Am Hügel sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.

Das geplante Parkhaus ist allein schon wegen der Größe und Kubatur des Gebäudes nicht für den Aufbau eines Satteldaches geeignet. Deshalb wurde für MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" ein Flachdach festgesetzt. Für die neu zu errichtenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA), MI 1b, und MI 2b werden ebenfalls Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich als ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode darstellt und sich deutlich von der umgebenden Bestandsbebauung abhebt. Die Flachdächer aller baulichen Anlagen sind so bald deren Fläche 30 m<sup>2</sup> überschreitet mindestens extensiv zu begrünen.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.07.13 17.04.14 09.11.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 25.07.13:

- Die Errichtung eines entsprechenden Parkhauses wird ausdrücklich begrüßt, auch im Blick auf die zu errichtende "Begegnungszone" am Rande der Innenstadt, die den öffentlichen Parkverkehr nur außerhalb zulässt. Insofern entsteht auch im Bereich des Gebietes Am Hügel ein erhöhter Parkdruck.
- Vorbehaltlich einer konkreten Planung sollte der Bedarf an Stellplätzen nicht am minimalen Bedarf ausgerichtet werden. Eine ausreichende Kapazität an öffentlich nutzbaren Kurzzeitparkplätzen ist auch notwendig um eine Betreuung wirtschaftlich werden zu lassen.
- Das Thema der Berufsschul- Parkraumnutzer muss, wie auch sich aus der geplanten Mischgebietsstruktur um die Kronenburggasse ergebende Parkraumanforderungen, berücksichtigt werden. Eine Kapazität von 500 Stellplätzen scheint angemessen. Auf keinen Fall sollte die Minimalvariante 3 (240 Stellflächen) zum Tragen kommen.

Stellungnahme vom 17.04.14:

- In Ergänzung der letzten Stellungnahme vom 25.07.2013, die immer noch gültig ist, geben wird nachfolgende Stellungnahme abgegeben:
- In der vorliegenden Begründung wird zunächst von einer Quartiersgarage gesprochen, als Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung bzw. die Stadtreparatur im Gebiet. Im weiteren Text wird der erhebliche Stellplatzbedarf im nordöstlichen Altstadtbereich erwähnt. Insgesamt ergibt sich eine nicht unerhebliche Anzahl von Stellplätzen und damit eine entsprechende Parkhausgröße (siehe o. g. Stellungnahme). Neben Ersatz für im Gebiet durch Umbau der Straßen entfallende öffentliche Stellplätze müssen auch die auf den Brachflächen entfallenden Stellplätze (durch Baulast gesichert) im Parkhaus nachgewiesen werden, dazu kommen noch Plätze für Besucher, Kunden und Einpendler (Begegnungszone auch unter dem Gesichtspunkt dass das Parkhaus Altstadttor nicht kommt).

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

Begründung:

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld für das Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8 m. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" von 15 m auf 14 m reduziert. Die maximal zulässige Stellplatzzahl wird von 500 auf 400 Stellplätze reduziert.

Folgende Parkflächen stehen innerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplanes ALT 614 "Am Hügel" derzeit zur Verfügung:

- Parken im öffentlichen Straßenraum 83 Stellplätze
- Parken auf öffentlichen Sammelanlagen 36 Stellplätze
- Parken auf nicht abgesperrten Privatflächen 34 Stellplätze

- Carsharing	2 Stellplätze
- Parken gegen Entgelt auf abgesperrten Privatflächen	70 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>304 Stellplätze</b>

Davon sind voraussichtlich folgende Stellplätze auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig nutzbar:

- Parken im öffentlichen Straßenraum	67 Stellplätze
- Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>SUMME</b>	<b>146 Stellplätze</b>
<b>Differenz</b>	<b>158 Stellplätze</b>

Daraus folgt, dass voraussichtlich 67 Stellplätze im Straßenraum nutzbar bleiben und 79 Stellplätze (die mit Baulast gesicherten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Parkhaus untergebracht werden. Es würden 158 Stellplätze, die sowohl von Bewohnern, Gästen, Carsharing und Pendlern genutzt werden, entfallen.

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich folgende Stellplätze entstehen:

- Parkhaus	250 bis 400 Stellplätze
- abzüglich Parken für Augustinerkloster und Evangelisches Kirchenamt	79 Stellplätze
- <b>ERGEBNIS</b>	<b>171 bis 321 Stellplätze</b>
- Gegenüberstellung entfallene Stellplätze	158 Stellplätze
<b>zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Istzustand</b>	<b>13 bis 163 Stellplätze</b>

In dem Parkhaus sollen voraussichtlich 250 bis 400 (abzgl. der 79 gesicherten Stellplätze = 171 bis 321) Stellplätze entstehen. Es würden also 13 bis 163 Stellplätze mehr entstehen als derzeit vorhanden sind.

### Punkt 2:

- *Im Bereich des Parkhauses sollten auch ausreichend Radabstellmöglichkeiten vorgesehen werden.*
- *Das Parkhaus ist in das städtische Parkleitsystem einzubeziehen, damit wird der Parksuchverkehr reduziert. Dazu ist ein neuer Standort des PLS in der nördlichen Johannesstraße notwendig. Aus Richtung Juri-Gagarin-Ring kommend ist ein Standort vorhanden. Festzulegen ist, dass der Betreiber des Parkhauses sich am Betrieb des PLS beteiligt.*

### 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.

### Punkt 3:

#### Stellungnahme vom 25.07.13:

- *In der Begründung ist die Aussage, dass die Inbetriebnahme des Parkhauses nicht zwingend den Knotenumbau bzw. das Vorhaben insgesamt nicht den Umbau der gesamten Verkehrsflächen erfordert, recht global.*
- *Auch zur Lage der Parkhauszufahrt vom Netzknoten bzw. zur benachbarten Bebauung ist in der Begründung etwas gesagt.*

- *Wie aber mit Rückstau an der Parkhauszufahrt umgegangen wird ist nicht herauslesbar. Aus Sicht des Tiefbau- und Verkehrsamtes sollten diese Punkte bereits jetzt im Rahmen einer Vorplanung durch einen Verkehrsplaner geprüft werden.*

Stellungnahme vom 17.04.14:

- *Es wird noch einmal besonders darauf hingewiesen, dass dem Amt 66 möglichst zeitnah eine Verkehrsplanung in Auftrag gegeben wird um die neue Gestaltung des Knotens Am Hügel / Huttenstraße / Kronenburggasse und die Lage der Einfahrt zum Parkhaus (Problem Rückstau Parkhauszufahrt) zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.*

**Abwägung:**

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

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Zufahrt zum Parkhaus ist festgesetzt. Die Parameter für die Neugestaltung der Verkehrsflächen sind im Rahmen der technischen Straßenplanung zu klären.

**Punkt 4:**

Stellungnahme vom 25.07.13:

- *Das Baufeld für das Parkhaus reicht mit seiner Nordost-Ecke in den heute öffentlichen Straßenraum hinein, so dass in Verbindung mit einer Errichtung des Parkhauses auch eine entsprechende Anpassung der Straßenanlagen erforderlich wird, um deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten (incl. Herstellung einer Gehbahn auf der Südseite der Huttenstraße).*
- *Wenn es einen Vorhabenträger für das Parkhaus gibt, so ist mit ihm ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem er sich u.a. verpflichtet die daraus resultierenden Straßenbauleistungen im Bereich der Huttenstraße zu übernehmen.*
- *Für den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf geplanten Straßenumbau sind gegenwärtig im Haushalt des Tiefbau- und Verkehrsamtes keine Mittel eingestellt. Bis auf kleine Teilbereiche (z.B. Parkhaus s.o.) sehen wir auch keine Möglichkeit, dass die Maßnahmen durch private Investoren übernommen werden. Speziell die Umsetzung des MI - Gebietes wird damit auf absehbare Zeit nicht im kompletten Umfang möglich sein.*

Stellungnahme vom 17.04.14:

- *Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Haushalt des Tiefbau- und Verkehrsamtes gegenwärtig noch keine Mittel für den laut Bebauungsplan vorgesehenen Straßenumbau eingestellt sind.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

Begründung:

Es ist vorgesehen einen Bauherren für das Parkhaus im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zu finden. Mit dem Bauherren können dann vertragliche Regelungen bezüglich der erforderlichen Anpassung der Verkehrsflächen getroffen werden. Eine Bebauung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA und des Mischgebietes MI 2b setzt ggf. geringfügige Anpassungen der bestehenden Verkehrsflächen voraus. Die Realisierung der Bebauung innerhalb der festgesetzten des MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" und MI 2b muss ggf. stufenweise erfolgen. Die gewidmete Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes kann und muss bis zu einem endgültigen Umbau der Verkehrsflächen weiterhin als Verkehrsfläche genutzt werden.

**Punkt 5:**

Stellungnahme vom 25.07.13:

- *Die Flächen sind entwässerungstechnisch erschlossen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Kanalbestand entsprechend zu sichern (Im Kanalbereich einschließlich Sicherheitsstreifen keine Bebauung oder Baumpflanzungen). Für das Flurstück 140/3, Flur 123 eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist. Diese ist zu beachten.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Der Kanal liegt im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Sicherung des Kanals ist für die öffentliche Verkehrsfläche nicht erforderlich.

**Punkt 6:**

Stellungnahme vom 09.11.17:

- *Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es zur vorliegenden Planung seitens des Tiefbau- und Verkehrsamtes keine Hinweise und Forderungen.*

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.04.14 27.11.17	

### **Punkt 1**

#### Stellungnahme vom 27.11.17:

- *Zustimmung zum 2. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes durch die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Bodenschutzbehörde, die untere Wasserbehörde und die untere Abfallbehörde (mit Auflagen)*

#### Stellungnahme vom 22.04.14:

- *Zustimmung zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes durch die untere Abfallbehörde (mit Auflagen), die untere Bodenschutzbehörde, die untere Wasserbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen und Hinweisen) und die untere Naturschutzbehörde*

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.**

### **Punkt 2, Untere Immissionsschutzbehörde:**

#### Stellungnahme vom 22.04.14:

- *Angesichts der hohen Immissionsbelastungen in der Innenstadt i.V.m. der rechtlichen Verpflichtung zur Sicherstellung der Einhaltung von Immissionsgrenzwerten (39. BImSchV) besteht eine Priorität für Park & Ride- Angebote gegenüber dem Parken im Innenstadtbereich. Die Realisierung von neuen Parkieranlagen ist in der Innenstadt nur dann vertretbar, wenn hierdurch lediglich wegfallende Stellflächen im öffentlichen Verkehrsraum substituiert werden (d.h. kein Nettozuwachs an Stellflächen). Abgesehen von den notwendigen und nachweispflichtigen Stellplätzen für die Anrainer (inkl. CarSharing- Angebote) sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes die öffentlichen Parkmöglichkeiten auf das für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses erforderliche Niveau von 150 Stellplätzen zu begrenzen.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Im Vergleich zu anderen Städten verfügten die Erfurter über deutlich weniger privaten Parkraum. Daher ist in der Innenstadt und deren Umring sowie den Gründerzeitgebieten ein enormer Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu verzeichnen. Für die Anwohner stellt Park-and-Ride keine Lösung dar. Um den Straßenraum zu entlasten und gestalterisch aufzuwerten ist die Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen unerlässlich. Das Parkhaus am Huttenplatz wird neben den 79 Stellplätzen, die durch Baulasten auf den Grundstücken im Geltungsbereich gesichert sind, Stellplätzen des Eigenbedarfs der möglichen Neubebauung, ggf. Stellplätze für Anwohner sowie einen Anteil Kurzzeitparker aufnehmen. Nach ersten Schätzungen dürfte ein Anteil von 150 öffentlich nutzbaren, Kurzzeitstellplätzen für eine wirtschaftliche Betreibung des Parkhauses erforderlich sein. Im Rahmen der Festsetzungen



des Bebauungsplans sind mindestens 250 und maximal 400 Stellplätze zulässig. Die Obergrenze von 400 Stellplätzen orientiert sich am Ergebnis schalltechnischen Untersuchungen. Diese haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. (siehe Punkt 3).

### **Punkt 3:**

#### **Stellungnahme vom 22.04.14:**

Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm

- *Angelehnt an die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) stimmt die untere Immissionsschutzbehörde einer Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Sonstigen Sondergebiet SO "Parkhaus" nur unter der Voraussetzung zu, dass an allen Immissionspunkten ein Beurteilungspegel von
  - 64 dB(A) im Tageszeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr
  - 54 dB(A) im Nachtzeitraum von 22.00 - 6.00 Uhrnicht überschritten wird. Vor diesem Hintergrund sind - ausgehend von den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung für die Straße "Am Hügel" - im Rahmen einer Schallimmissionsprognose für die Planfallvarianten 1 bis 3 die entsprechenden Beurteilungspegel zu ermitteln.*
- *Anforderungen an die erforderlichen resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile*  
*Zur Ermittlung der Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude in den Plangebieten (hier: MI 1-2, WA, SO) sind in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unter Einrechnung aller Lärmquellen (Straßenverkehrslärm in der Johannesstraße, Huttenstraße, Straße "Am Hügel", Schienenverkehrslärm in der Johannesstraße, Gewerbelärm des Parkhauses gemäß Variante 1) zu bestimmen. Auf Grundlage der errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel ist eine Gliederung der Plangebietsflächen nach Lärmpegelbereichen gem. Tabelle 8 der DIN 4109 vorzunehmen.*
- *Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Schienenverkehrslärm ist von einem Gleisanlagenverlauf gemäß Abschluss der Baumaßnahme "Komplexobjekt Johannesstraße / Nord- Straßenanbau (TVA- Objekt- Nr. 66- 4085)" auszugehen. Die Berechnungen sind auf Grundlage der neuen Schall- 03 (d.h. ohne Einrechnung des so genannten Schienenbonus) durchzuführen.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet. Es liegt mit Stand 24.01.2017 eine aktualisierte Fassung vor, die beinhaltet die Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen, den Vergleich der Ergebnisse mit den zulässigen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten sowie Empfehlungen zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen. Die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen sind in diese Untersuchung eingeflossen. Im Ergebnis des Umbaus der nördlichen Johannesstraße mussten die Verkehrsmengen im Bestand auf Grundlage der Zählungen 2015 und Hochrechnungen neu ermittelt werden. Die Ergebnisse waren Grundlage der überarbeiteten schalltechnischen Berechnungen.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass ein Parkhaus an dem festgesetzten Standort mit bis zu 400 Stellplätzen realisierbar ist. Es sind jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Bau eines Parkhauses zulässig. Die Anzahl der Stellplätze (von mindestens 250 bis maximal 400), die Höhe des Gebäudes (von 12 m bis 14 m) und die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung sind mit dem konkreten Vorhaben zu definieren.

- Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.
  - Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
  - Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.
  - Bei Wohngebäuden sind die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Raumbelüftung benötigt werden, zu der den Lärmquellen der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite orientiert werden können. Einzimmerwohnungen sind wie Schlaf- und Kinderzimmer zu beurteilen. Davon kann abgewichen werden, wenn für diese Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten.
  
- Des Weiteren wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
  - An den Süd- und Ostfassaden der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Erhöhung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).

**Punkt 4:**

*Lichtimmissionen*

- *Bei der Ausgestaltung des Parkhauses ist sicherzustellen, dass die Nachbarschaft durch Lichtimmissionen nicht erheblich belästigt wird. Eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 22 Abs. 1 BImSchG liegt vor, wenn die in den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)" für die mittlere Beleuchtungsstärke  $E_f$  und das Blendmaß  $k_S$  angegebenen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden (vgl. nachstehende Tabellen).*

<b>Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO</b>	<b>mittlere Beleuchtungsstärke <math>E_f</math> in lx</b>	
	<b>06 Uhr bis 22 Uhr</b>	<b>22 Uhr bis 06 Uhr</b>
1 <i>Kurzgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten (§3)</i>	<b>1</b>	<b>1</b>
2 <i>reine Wohngebiete (§ 3) allgemeine Wohngebiete (§ 4) besondere Wohngebiete (§ 4 a) Kleinsiedlungsgebiete (§ 2) Erholungsgebiete (§ 10)</i>	<b>3</b>	<b>1</b>
3 <i>Dorfgebiete (§ 5) Mischgebiete (§ 7)</i>	<b>5</b>	<b>1</b>
<i>Kerngebiete (§7) Gewerbegebiete (§ 8) Industriegebiete (§ 9)</i>	<b>15</b>	<b>5</b>

	Immissionsort (Einwirkungsort) (Gebietsart nach § BauNVO) [2]	Immissionsrichtwert k für Blendung		
		6 h bis 20 h	20 h bis 22 h	22 h bis 6 h
1	Kurgebiete, Krankenhäuser (§3) Pflegeanstalten (§3)	32	32	32
2	reine Wohngebiete (§ 3) allgemeine Wohngebiete (§ 4) besondere Wohngebiete (§ 4 a) Kleinsiedlungsgebiete (§ 2) Erholungsgebiete (§ 10)	96	64	32
3	Dorfgebiete (§ 5) Mischgebiete (§ 7)	160	160	32
4	Kerngebiete (§ 7) Gewerbegebiete (§ 8) Industriegebiete (§ 9)	-	-	160

- Die erforderliche Gebietszuordnung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Immissionsorte ist durch das Bauamt vorzunehmen.
- Zur Sicherstellung der v. g. Anforderungen ist im Bebauungsplanung folgende ergänzende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufzunehmen:
- "Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden ist sicherzustellen, dass die Leuchtf lächen von Lichtquellen nach Möglichkeit nicht sichtbar bzw. von der schutzwürdigen Nachbarschaft nicht einsehbar sind und nicht vermeidbare Lichtimmissionen die in den "Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012" angegebenen Immissionsrichtwerte für die mittlere Beleuchtungsstärke EF und das Blendmaß kS nicht überschreiten."

#### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

Folgende Festsetzung 8.4 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen: "Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmblenden bzw. die Ausbildung von Fassaden, ist sicherzustellen, dass kein Scheinwerferlicht aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann."

Des Weiteren wurde die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2.11, entsprechend ergänzt.

#### **Punkt 5:**

##### Stellungnahme vom 22.04.14:

##### *Klimaökologie und Lufthygiene*

- Klimatisch handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen mäßiger bis hoher Überwärmung mit deutlich negativer Bedeutung für das Bioklima. Der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad ist deshalb möglichst gering zu halten. Eine Dach- und Fassadenbegrünung des Parkhauses zur Verbesserung des Mikroklimas wird aus diesem Grund als erforderlich angesehen und dringend empfohlen.
- Zudem ist für die umliegenden Wohnhäuser eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten. Nach DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" sollte ein Maß von 4 Stunden am 21. März und 23. September und von 1 Stunde am 17. Januar (bei einem Höhenwinkel von mind. 6° in Fenstermitte) nicht unterschritten werden. Nach überschlägigen Abschätzungen wird dieses Kriterium für angrenzende Wohneinheiten nicht erfüllt und erfordert ein genaueres Prüfen durch ein Verschattungsgutachten. In dieser Hinsicht gilt es die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe des Parkhauses von 15 m und der Abstand der Baugrenze zur Bebauung Weidengasse Nr. 2 und Nr. 3 von 8 m einer kritischen Prüfung zu unterziehen.
- Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen

- *In der Begründung zum Bebauungsplan ist im Abschnitt 2.10 "Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe" der Text "Durch die Tallage sowie der Stickoxid- und Feinstaubemissionen" wie folgt zu ändern:*
- *"Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, sodass Anschluss- und Benutzungszwang besteht, wenn die betreffenden Grundstücke durch eine betriebsfertige Fernwärmeleitung erschlossen werden. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sofern ein Anschluss an die Fernwärme nicht zustande kommt. Die Lage des Plangebiets in einer Klimasanierungszone begründet derartige Vorkehrungen.*
- *Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der PM10 - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der NO<sup>2</sup>-Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig."*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

### **Begründung:**

Eine Dach- und Fassadenbegrünung des Parkhauses zur Verbesserung des Mikroklimas wurde entsprechend der Festsetzungen Nr. 5.4 und 9.4 vorgesehen.

Im Ergebnis der Zwischenabwägung wurde der Entwurf des Bebauungsplans ALT614 überarbeitet. Das Baufeld Parkhaus wird im südlichen Teil um ca. 30m reduziert, im westlichen Teil um 1,8m, der Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung beträgt dann mindestens 9,8m bei einer Mindestgebäudehöhe von 12 m. Des Weiteren wird die max. zulässige Gebäudehöhe im SO Parkhaus von 15 m auf 14 m reduziert.

Die Tiefe der Abstandsflächen für das festgesetzte MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" beträgt entsprechend § 6 Abs. 5 Thüringer Bauordnung 0,4 H. Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m wären danach 5,6 m Abstandsflächentiefe für die Neubebauung erforderlich. Für die Bebauung Weidengasse Nr. 2 und 3 ist aus brandschutztechnischer Sicht ein Bebauungsabstand von 5,00 m einzuhalten, der per Baulast gesichert ist. Daran grenzen die mindestens erforderlichen Abstandsflächen von 4,8m bzw. die max. erforderlichen Abstandsflächen von 5,6m für die Neubebauung an. Die überbaubare Fläche im westlichen MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" kann im Vollzug bei einer Bebauung mit einer Maximalhöhe von Oberkante Gebäude 14 m nicht voll ausgeschöpft werden.

Da die erforderlichen Abstandsflächen für die Bebauung des Sondergebietes Parkhauses eingehalten werden und keine Überdeckung von Abstandsflächen erfolgt, wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume auf dem Baugrundstück selbst und den Nachbargrundstücken gewährleistet. Die Einhaltung der Mindestabstandsflächen gewährleistet einen gefahrlosen Zustand in Bezug auf die ausreichende Belichtung. Ein Verschattungsgutachten wird unter Berücksichtigung dieser Aspekt im Rahmen der Bauleitplanung nicht als erforderlich erachtet.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Punkt 2.10 "Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe" entsprechend der Stellungnahme geändert und ergänzt.

### **Punkt 6, Untere Abfallbehörde:**

#### Stellungnahme vom 22.04.14:

- *Der im Plangebiet bestehende Wertstoffcontainer-Standplatz (Depotcontainer für Glasverpackungen) an der Ecke Huttenstraße/ Am Hügel ist für das Wohngebiet zu erhalten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist jedoch im Bebauungsplanentwurf nicht vorhanden. Im Rahmen der weiteren Planung sollte in diesem Bereich eine Fläche für mindestens 3 bzw. maximal 6 Depotcontainer berücksichtigt werden.*

#### Stellungnahme vom 27.11.17:

- *Der im Plangebiet befindliche Wertstoffcontainer-Standplatz (Huttenstraße/Ecke Am Hügel) ist zu erhalten bzw. nach Umbau der Verkehrsflächen an geeigneter Stelle im Plangebiet neu einzuordnen.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkt gefolgt.**

#### Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Rahmen der erforderlichen Entwurfsplanung für die Umgestaltung der Verkehrsflächen und Freianlagen ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen ein Standort für die Wertstoffcontainer auszuweisen.

### **Punkt 7, Untere Naturschutzbehörde**

#### Stellungnahme vom 27.11.17:

- *Die untere Naturschutzbehörde stimmt der 2. Auslegung des Entwurfes zum o. g. Bebauungsplan unter folgenden Auflagen zu.*
- *Im Planungsraum befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, der zum überwiegenden Teil aus städtebaulichen Gründen zur Fällung vorgesehen ist. Grundsätzlich wird diese Vorgehensweise akzeptiert, da im Planungsraum eine Vielzahl von Ersatzpflanzungen vorgesehen worden. Jedoch wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 39 ThürNatG seitens des Naturschutzbeirates die Minimierung der Eingriffe in den Baumbestand diskutiert. Somit ist bei der Gestaltung des Straßenraumes auf einen maximalen Erhalt des Baumbestandes hinzuwirken. Eine bauliche Entwicklung auf dem Flurstück 119/4 sollte zu Gunsten des Baumbestandes zurückgestellt werden.*

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.**

#### Begründung:

Gemäß beiliegendem Protokoll gab es im Herbst 2013 eine Ortsbegehung mit den Fachleuten von A67 und A31 zur qualitativen Einschätzung des nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALT614 statt. Es wurden hierbei insbesondere die größeren gebietsprägenden Bäume betrachtet. Im Rahmen dieser Begehung wurden auch die jetzt fraglichen Bäume Nr. 28 bis 34 bewertet. Dabei kam man von einem zwingenden Erhalt ab, da die alten Bäume sehr nah an der bestehenden Fassade stehen und die jungen Bäume noch gut zu ersetzen sind. Auf Grundlage dieser Einschätzung wurde das städtebauliche Konzept für das nördliche Baufeld auch nicht an den Baumbestand angepasst.

Aus diesem Grund erscheint die aktuelle Forderung nach Rückstellung der baulichen Entwicklung zugunsten des Baumerhaltes auf dem Flurstück 119/4 als unverhältnismäßig. Dem Naturschutzbeirat war möglicherweise die damalige Beurteilung der Baumstandorte durch die Fachämter nicht bekannt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.03.14 08.11.17	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	24.03.14 19.10.17	

***keine Bedenken***

Stellungnahme vom 24.03.14 und 19.10.17:

- Der Löschwassergrundschutzes ist derzeit im Umfeld des Plangebietes gewährleistet.
- Gegenwärtig im öffentlichen Straßenbereich vorhanden, ggf. sind in Abhängigkeit der Bebauung und Straßenführung weitere Löschwasserentnahmestellen zu errichten.
- Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
- Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen 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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	ALT614 "Am Hügel" s	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.04.14 08.11.17	

**Punkt 1:**

Stellungnahme vom 09.04.14:

- Untere Bauaufsichtsbehörde, den Anregungen aus der Stellungnahme des Bauamtes vom 25.07.2013 wurde gefolgt, sodass keine Bedenken mehr bestehen.
- Von Seiten des Denkmalschutzes gibt es keine Einwände.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen

**Punkt 2:**

Stellungnahme vom 09.04.14:

- Es wird auf die fachlichen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie verwiesen und um deren Beachtung gebeten.

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar und der Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege haben der Planung zugestimmt.

**Punkt 3:**

Stellungnahme vom 08.11.17:

- Insofern der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen regelt, die von der gültigen Ortsgestaltungssatzung abweichen, so sollte die Abweichung von dieser Satzung, in Anlehnung an die vorhabenbezogenen Bebauungspläne, auf dem Bebauungsplan vermerkt werden (sofern rechtlich im Bebauungsplan möglich) oder in der Begründung darauf hingewiesen werden. Nach erneuter Prüfung liegt der Geltungsbereich des B-Planes innerhalb der Ortsgestaltungssatzung.

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

In Punkt 1.4.3 "Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung, Ortsgestaltungssatzung" der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass sich das Planungsgebiet im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt vom 23. November 1992 befindet. Weiterhin wird in Punkt 2.12.1 "Dächer" der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, dass nach § 2 Abs. 5 der Gestaltungssatzung Ausnahmen für Neubauten ausdrücklich normiert sind und durch den Bebauungsplan ALT614 die Gestaltungsvorschriften entsprechend des Gesamtkonzeptes konkretisiert werden.



**Punkt 4:**

**Stellungnahme vom 08.11.17:**

- *Entsprechend der Stellungnahme zur Drucksache DS 0391/17 vom 29.03.2017 verweist die Untere Denkmalbehörde auf die in Anlage 3.5 (Prinzipschnitt / Prinzipgrundriss Parkhaus vom 20.03.2017) dargestellten unterirdischen Parkebenen. Diese führen unweigerlich zur Zerstörung der auf den Fl. St. 137/2 (und angrenzende) vermuteten Reste der als Kultur- und Bodendenkmal geschützten mittelalterlichen Stadtbefestigung. Aufgrund des öffentlichen Interesses an deren Erhaltung empfiehlt die Untere Denkmalbehörde ergänzend zu den in Plan und Begründung enthaltenen Hinweisen, eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege zur Durchführung archäologischer Voruntersuchen zur Bestimmung von genauer Lage und Erhaltungszustand dieses und vermuteter weiterer Bodendenkmale.*

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Auf der Planzeichnung, Teil C, Hinweise, erfolgt der Hinweis Nr. 2 zu den Archäologischen Funden, dabei wird auch auf die Abstimmungspflicht verwiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten Maßnahmen und Vorkehrungen mit dem Bauherren festzulegen.