

vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV643

**"Wohnen am Auenpark"**

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
01.06.2018

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung
- 1.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen

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

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung
- 2.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen

# 1 Tabellarische Zusammenfassung

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

**B**

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 14.07.2017 und 16.02.2018.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	22.08.17 26.03.18	25.08.17 04.03.18			X X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	10.08.17 20.03.18	16.08.17 26.03.18		X X		
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	15.08.17 15.03.18	21.08.17 21.03.18		X X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	16.08.17 19.03.18	21.08.17 23.03.18		X X		
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	09.08.17 28.03.18	11.08.17 13.04.18			X X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH (Strom) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.08.17 15.03.18	28.08.17 27.03.18			X X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH (Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.11.17 15.03.18	27.11.17 27.03.18		X	X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.08.17 09.03.18	28.08.17 27.03.18			X X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.08.17 29.03.18	28.08.17 09.04.18		X X		
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.08.17 29.03.18	21.08.17 10.04.18		X X		
B11	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	27.07.17 14.03.18	01.08.17 19.03.18		X X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	21.07.17 05.03.18	25.07.17 06.03.18		X X		
B13	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	17.08.17 27.03.18	21.08.17 29.03.18		X X		
B14	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	14.08.17	14.08.17		X		
B15	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	27.07.17 28.03.18	31.07.17 04.04.18		X X		
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	14.08.17 09.03.18	18.08.17 15.03.18		X X		
B17	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	14.08.17 05.03.18	18.08.17 08.03.18		X X		
B18	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	24.07.17 26.02.18	26.07.17 01.03.18		X X		
B19	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	08.08.17 16.03.18	11.08.17 21.03.18		X X		
B20	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt						
B21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt						
B22	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin						
B23	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt						
B24	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt						

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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

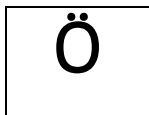
N

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 14.07.2017 und 16.02.2018.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	02.08.17 12.03.18	03.08.17 14.03.18		X X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	18.08.17 22.03.18	18.08.17 22.03.18		X X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	16.08.17 02.03.18	16.08.17 02.03.18		X X		
N4	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	ohne Datum	23.08.17		X		
N5	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.03.18	08.03.18		X		
N6	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	25.08.17 26.03.18	28.08.17 27.03.18			z.T. z.T.	
N7	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	25.08.17 28.03.18	28.08.17 29.03.18		X	X	
N8	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	25.08.17 29.03.18	28.08.17 03.04.18			X X	
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar						
N10	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	04.09.17	06.09.17		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 anhand der Planfassung vom 24.01.2017 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 anhand der Planfassung vom 04.01.2018 durchgeführt.

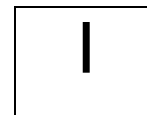
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	Bürger 1	22.08.17 Ohne Datum	22.08.17 15.03.18			z.T. z.T.	
Ö2	Bürger 2	18.03.18	23.03.18			z.T.	
Ö3	Bürger 3	20.03.18	29.03.18			z.T.	
Ö4	Bürger 4	23.03.18	27.03.18			z.T.	
Ö5	Bürger 5	10.03.18	28.03.18			z.T.	
Ö6	Bürger 6	11.03.18	12.03.18			z.T.	
Ö7	Bürger 7	27.03.18	03.04.18			z.T.	
Ö8	Bürger 8	29.03.18	29.03.18			z.T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



## 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 14.07.2017 und 16.02.2018.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	22.02.18	26.02.18		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	18.08.17 02.03.18	30.08.17 12.03.18		X X		
13	Bauamt	24.08.17 27.03.18	28.08.17 29.03.18		X	X	
14	Umwelt- und Naturschutzamt	11.09.17 12.04.18	14.09.17 17.04.18			X z.T.	
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	22.03.18	12.04.18				X

"X" = trifft zu

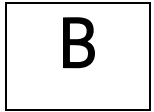
"z.T." = trifft teilweise zu

## 1.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen

Der Vorhabenträger wurde aufgrund von Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut beteiligt und hat sein Einverständnis zu den Änderungen/Ergänzungen erklärt.

## 2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.08.2017 26.03.2018	

### Schreiben vom 22.08.2017

#### Punkt 1

Allgemeine Hinweise zur Raumordnung und Regionalplanung.  
Das Vorhaben entspricht den Zielen.

Aufgrund der Randlage im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ist die Abstimmung und Beteiligung mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

#### Abwägung

Die Wasserbehörde wurde am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und wird auch gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Hinweise hierzu wurden nicht geäußert.

Im Umweltbericht wurde sich mit der Thematik auseinandergesetzt, eine Betroffenheit liegt nicht vor, da die Ereignisse HQ200 das Plangebiet nicht betreffen.

#### Begründung

keine Abwägung erforderlich

#### Punkt 2

Hinweise zum Untersuchungsumfang zu den Belangen des Immissionsschutzes.

#### Abwägung

Die Belange wurden berücksichtigt. Es wurde ein entsprechendes Gutachten in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

#### Begründung

#### Punkt 3

Hinweise zur Beachtung des Entwicklungsgebotes aus dem FNP.

#### Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

#### Punkt 4

Weitere beratende Hinweise

- zur Verfahrensart,
- zu den Fuß- und Radwegeverbindungen und der Barrierefreiheit,

- zum Lärmschutz und der Fassadengestaltung der Riegelbebauung und
- zur eindeutigen Festsetzung der Geschossigkeit

### **Abwägung**

die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

### **Begründung**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Rahmen der Planungshoheit weiter im Vollverfahren durchgeführt.
- Die Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Bebauungsplan festgesetzt, die Barrierefreiheit ist über die Regelungen im Durchführungsvertrag zur Anlage der Wege gewährleistet.
- Der Lärmschutz wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet ebenso die Fassadengestaltung durch Festsetzung der Ansichten.
- Die Geschossigkeit wird im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

## **Schreiben vom 26.03.2018**

### **Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zur Raumordnung und Regionalplanung.  
Das Vorhaben entspricht den Zielen.

### **Punkt 2**

Aufgrund der Randlage im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3 ist nicht nur auf Ereignisse HQ200 abzustellen. Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz schaffen auch Voraussetzungen für die Rückgewinnung ehemaliger Überschwemmungsgebiete und sollen im Rahmen der Abwägung als Orientierungshilfen zur Schwerpunktsetzung von Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen gelten. Werden Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen zugunsten der Siedlungsentwicklung verworfen, sind die Begründung und der Umweltbericht mit diesbezüglichen Erläuterungen zu präzisieren.

### **Abwägung**

Dem Hinweis wird gefolgt.

### **Begründung**

Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen werden zugunsten der Siedlungsentwicklung verworfen, da sich innerhalb des Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3, aber außerhalb der in der Risikokarte der TLUG vorgenommenen Abgrenzung des HQ200 bereits die Radrennbahn, die Sportanlage Am Nordpark sowie die Bestandsgebäude Wohnen Riethstraße 30 befinden. Die Begründung und der Umweltbericht der Planfassung zur Satzung werden mit diesbezüglichen Erläuterungen zum Nachvollzug der Abwägung der Belange Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz und Siedlungsentwicklung ergänzt.

### **Punkt 3**

Die Belange des Immissionsschutzes wurden durch die Erstellung der Schallimmissionsprognose LG 53/2016-A berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen, die mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen planungsrechtlich verbindlich sind, sind bei der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen.

### **Abwägung**

Es ist keine Abwägung erforderlich.

### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung im Vollzug der Satzung entspricht nicht mehr dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

### **Punkt 3**

Hinweise zur Beachtung des Entwicklungsgebotes aus dem FNP. Der diesbezügliche Vorentwurf zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Nördliche Riethstraße / westlich Warschauer Straße) vom 15.06.2017 lag nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.

### **Abwägung**

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Parallelverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wird weiter geführt.

### **Punkt 4**

Weitere beratende Hinweise

- zu den Bestandteilen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erlangung der Wirksamkeit,
- zu den unterschiedlichen Ermächtigungsgrundlagen für das WA1 und WA 2,
- zur Verbesserung der Planlesbarkeit für die Festsetzungen zu den Tiefgaragen im WA1 als Gemeinschaftsanlagen,
- zur redaktionellen Überarbeitung der textlichen Festsetzungen 10.7, 4.1, 11.1, 11.9, 6.1. sowie 14.1.
- zur redaktionelle Präzisierung der Begründung zur textlichen Festsetzung 2.4
- zu neuen Anforderungen an die Erstellung des Umweltberichts auf Grund der novellierten Anlage 1 zum BauGB vom 04.05.2017

### **Abwägung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

### **Begründung**

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend der Forderungen des § 12 BauGB ausgefertigt.
- Die unterschiedlichen Ermächtigungsgrundlagen für das WA1 (§ 12 BauGB) und WA 2 (§ 9 BauGB) werden beachtet.
- Die Planzeichenerklärung für die festgesetzten Tiefgaragen TG wird in Gemeinschaftstiefgarage geändert, die Strichstärke der Umgrenzung wird zur besseren Lesbarkeit etwas vergrößert
- die textlichen Festsetzungen 10.7, 4.1, 11.1, 11.9, 6.1. sowie 14.1. wurden entsprechend der Hinweise redaktionell geändert
- die Begründung zur textlichen Festsetzung 2.4 wurde entsprechend des Hinweises redaktionell geändert
- der Umweltbericht wurde gemäß der neuen Anforderungen der novellierten Anlage 1 zum BauGB vom 04.05.2017 angepasst

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.08.2017 20.03.2018	

**Schreiben vom 10.08.2017**

**Punkt 1**

keine planungsrelevanten Hinweise

**Schreiben vom 20.03.2018**

**Punkt 1**

keine planungsrelevanten Hinweise

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.08.2017 15.03.2018	

Schreiben vom 15.08.2017

keine Einwände

Schreiben vom 15.03.2018

keine Einwände



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.08.2017 19.03.2018	

**Schreiben vom 16.08.2017**

**Punkt 1**

keine planungsrelevanten Hinweise

**Schreiben vom 19.03.2018**

**Punkt 1**

keine planungsrelevanten Hinweise

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.08.2017 28.03.2018	

### Schreiben vom 09.08.2017

#### Punkt 1

Hinweise zu Bodendenkmalen

#### Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt und wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

### Schreiben vom 28.03.2018

#### Punkt 1

Hinweise zu Bodendenkmalen sind ausreichend berücksichtigt

#### Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### Begründung

Der Hinweis wird in die Planfassung zur Satzung übernommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH (Strom) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.08.2017 15.03.2018	

### Schreiben vom 02.08.2017

#### Punkt 1

Die im Vorhabenbereich bestehende Trafostation muss umverlegt und den Erfordernissen des Vorhabens angepasst werden.

#### Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### Begründung

Im Bebauungsplan wurde ein neuer Standort für den Trafo in Abstimmung mit den Stadtwerken festgesetzt.

### Schreiben vom 15.03.2018

#### Punkt 1

Der durch die erforderliche Umverlegung der bestehenden Trafostation im Vorhabenbereich festgesetzte Standort wird bestätigt. Der gesamte Kabelbestand im Bereich muss umverlegt und den Erfordernissen des Vorhabens angepasst werden.

#### Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### Begründung

Im Bebauungsplan wurde ein neuer Standort für den Trafo in Abstimmung mit den Stadtwerken festgesetzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.11.2017 15.03.2018	

**Schreiben vom 08.11.2017**

**Keine Betroffenheit, Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung**

**Schreiben vom 15.03.2018**

**Punkt 1**

Hinweise zum Leitungsbestand und den erforderlichen Abständen: Riethstraße Nr. 30 ist mit einem Gasanschluss erschlossen, eine Umverlegung des bestehenden Netzanschlusses ist erforderlich.

**Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

**Begründung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die den Hinweisen widersprechen. Die erforderlichen Umverlegungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung möglich.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.08.2017 09.03.2018	

### Schreiben vom 04.08.2017

#### Punkt 1

Hinweise zum Leitungsbestand und den erforderlichen Abständen.

#### Abwägung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

#### Begründung

Die erforderlichen Abstände sind eingehalten, eine Versorgungsanlage wurde im Bebauungsplan festgesetzt und die Leitung wird zum Teil umverlegt.

### Schreiben vom 09.03.2018

#### Punkt 1

Hinweise zum Leitungsbestand und den erforderlichen Abständen, netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss sind gegeben.

#### Abwägung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

#### Begründung

Die erforderlichen Abstände sind eingehalten, eine Versorgungsanlage wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Thüringer Wasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.08.2017 29.03.2018	

**Schreiben vom 22.08.2017**

**Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zur wassertechnischen Erschließung.  
Keine planrelevanten Hinweise.

**Schreiben vom 29.03.2018**

**Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zur wassertechnischen Erschließung.  
Keine planrelevanten Hinweise.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2017 29.03.2018	

**Schreiben vom 14.08.2017**

**Punkt 1**

Allgemeine nicht planungsrelevante Hinweise zur Abfallentsorgung.

**Schreiben vom 29.03.2018**

**Punkt 1**

Allgemeine nicht planungsrelevante Hinweise zur Abfallentsorgung.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.07.2017 14.03.2018	

Schreiben vom 27.07.2017

keine Einwände

Schreiben vom 14.03.2018

keine Einwände



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.07.2017 05.03.2018	

**Schreiben vom 27.07.2017**

**keine Einwände**

**Schreiben vom 05.03.2018**

**keine Einwände**

keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG im Plangebiet

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.08.2017 27.03.2018	

Schreiben vom 17.08.2017

keine Einwände

Schreiben vom 27.03.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2017	

**Schreiben vom 14.08.2017**

**Punkt 1**

keine planungsrelevanten Hinweise

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.07.2017 28.03.2018	

**Schreiben vom 27.07.2017**

**keine Einwände**

**Schreiben vom 28.03.2018**

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2017 09.03.2018	

Schreiben vom 14.08.2017

keine Einwände

Schreiben vom 09.03.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.08.2017 05.03.2018	

**Schreiben vom 14.08.2017**

**keine Einwände**

**Schreiben vom 05.03.2018**

**Punkt 1**

Allgemeine Hinweise: im Plangebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.  
Keine planrelevanten Hinweise.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	24.07.2017 26.02.2018	

**Schreiben vom 24.07.2017**

**keine Einwände**

**Schreiben vom 26.06.2018**

**Punkt 1**

Hinweis, dass der Bauherr zu ermitteln hat, ob in den an den Auftragnehmer zur Bearbeitung übergebenen Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) Gefahrstoffe enthalten sein können.

**Abwägung**

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Flächen im Plangebiet sind nicht als Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die textlichen Festsetzungen enthalten unter Teil C Punkt 2 einen Hinweis zum Umgang mit auffälligem Bodenaushub oder Bodenverunreinigungen während der Bauarbeiten.

**Begründung**

Der Hinweis zum Umgang mit auffälligem Bodenaushub oder Bodenverunreinigungen wird in die Planfassung zur Satzung übernommen.

**Punkt 2**

Allgemeine Hinweise zu Arbeitsschutzmaßnahmen bei Baubeginn und zur Baustelleneinrichtung.

Keine planrelevanten Hinweise.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.08.2017 16.03.2018	

Schreiben vom 08.08.2017

keine Einwände

Schreiben vom 16.03.2018

keine Einwände



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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.08.2017 12.03.2018	

Schreiben vom 02.08.2017

keine Einwände

Schreiben vom 12.03.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.08.2017 22.03.2018	

Schreiben vom 18.08.2017

keine Einwände

Schreiben vom 22.03.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.08.2017 02.03.2018	

Schreiben vom 16.08.2017

keine Einwände

Schreiben vom 02.03.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	ohne Datum	

Schreiben ohne Datum

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.03.2018	

Schreiben vom 03.03.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.08.2017 26.03.2018	

### Schreiben vom 28.08.2017

#### Punkt 1

Ausführungen zum geplanten städtebaulichen Entwurf des Vorhabens. Es ergibt sich eine dichte Bebauung, dass von einer Kommunikation zwischen Wohnen und Grünraum nicht die Rede sein kann, sondern eine Fortsetzung der Bebauung der Warschauer Straße. Die Hangkante verschwindet hinter der Bebauung.

Die Jury des Wettbewerbs zur nördlichen Geraaue stand einer dichten Bebauung ablehnend gegenüber.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht hinnehmbar.

#### Abwägung

Den Hinweisen und Ausführungen wird zum Teil gefolgt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Oberwerten des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet und wird keinesfalls überschritten, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktiver umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der

adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Das "Empfinden" und "Gefallen" eines städtebaulichen Entwurfs sowie der konkreten Architektur als gut oder (unter)durchschnittlich ist immer relativ subjektiv. Im Prozess des Zustandekommens eines Entwurfs sind wie o. g. eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen sowie gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die nördliche Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

## **Schreiben vom 26.03.2018**

### **Punkt 1**

Ausführungen zum geplanten städtebaulichen Entwurf des Vorhabens als städtebauliche Kritik.

Die dichte Bebauung steht nicht nur im Widerspruch zur geplanten Freiraumgestaltung der Geraue, so dass die Kommunikation gestört ist. Die Hangkante ist nicht nur gestört, sondern nicht mehr sichtbar. Der zweigeschossige Bestand wird nicht behutsam aufgenommen, sondern verbaut. Der asphaltierte Radweg scheint einen einzigen Zweck zu erfüllen: rasch fortzukommen.

### **Abwägung**

Den Hinweisen und Ausführungen wird zum Teil gefolgt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der



adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

## **Punkt 2**

Es wird sich den Forderungen der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 11.09.2017 angeschlossen: der hohe riegelartige Geschossbau gewährleistet die klimatische Funktion des Klimaschutzgebietes nicht mehr, eine der wichtigsten innerstädtischen Durchlüftungsbahnen wird mit nachhaltigen Folgen für das Stadtklima gestört. Bisher geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reichen nicht aus, um entstehende Beeinträchtigungen auszugleichen. Eine Dachbegrünung ist völlig ungeeignet, um die Störung der Strömungsverhältnisse aufzuheben. Sie kann nur die durch die Bebauung entstehende Erwärmung minimieren. Um Effekte zu erzielen, muss sie aber mit einer Fassadenbegrünung, einer geschlossenen Vegetationsdecke auf dem Dach und einheimische Pflanzenarten ergänzt werden.

## **Abwägung**

Den Hinweisen und Ausführungen wird zum Teil gefolgt.

## **Begründung**

Die Belange des Klimaschutzes wurden bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße gibt. Kaltluft ist schwerer als warme Luft. Sie befindet sich aus physikalischen Gründen direkt auf dem Boden. Da es sich bei Durchlüftungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, stört dann bereits eine eingeschossige Bebauung und es ist relativ, ob eine dreigeschossige Bebauung als Querriegel an der Riethstraße beibehalten oder um 1 bzw. zur Hälfte um 2 Geschosse aufgestockt wird. Die Durchlüftungsbahn verläuft somit im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweist und Regenwasser zwischenspeichert, wodurch es am Standort verdunsten kann. Das führt wiederum auch zu einer Abkühlung der Luft im Plangebiet, genauso wie die Verdunstung des Regenwassers über den gepflasterten Flächen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N7</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.08.2017 28.03.2018	

### Schreiben vom 25.08.2017

#### Punkt 1

Erhalt der historischen und begrünten Hangkante

#### Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### Begründung

Die Hangkante wurde als private Grünfläche mit Erhalt der Gehölze festgesetzt.

### Schreiben vom 28.03.2018

#### Punkt 1

Keine Einwände, Ergänzung: Es sollen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

#### Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### Begründung

Die in den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genannten Arten wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Es sind standortgerechte und heimische Arten. Zudem ist festgesetzt, dass für abgängige Baum- und Strauchgehölze Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen vorzunehmen sind.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.08.2017 29.03.2018	

### Schreiben vom 25.08.2017

#### Punkt 1

1. Es sollte sich an den Forderungen des Umweltbundesamtes zur "Stadt von Morgen" orientiert werden oder an den Kriterien zur Grünen Hausnummer.
2. Es sollte ein Anschluss ans Fernwärmenetz vorgegeben werden.
3. Hinweise zu den grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Untersuchungsumfang des Umweltberichtes.
4. Hinweise zum Artenschutz, wie insektenfreundliche Leuchtkörper sowie zu Brutvögeln und Fledermäusen.

#### Abwägung

Die Hinweise, die im gesetzlichen möglichen Rahmen für den Bebauungsplan liegen, wurden berücksichtigt.

#### Begründung

1. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die genannten Kriterien von einem privaten Vorhabenträger zu fordern. Diese würden im Rahmen der Freiwilligkeit liegen.
2. Der Anschluss des Baugebietes an das Fernwärmenetz ist vorgesehen.
3. Die Hinweise wurden berücksichtigt und im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.
4. Es wurde ein Artenschutzgutachten mit dem entsprechenden Untersuchungsumfang erstellt. Konkrete Maßnahmen können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt sondern nur als Hinweis aufgenommen werden. Die Umsetzung ist auf den Durchführungsvertrag und das nachgeordnete Bauantragsverfahren beschränkt.

### Schreiben vom 29.03.2018

#### Punkt 1

Keine generellen Einwände, die Bebauung der brach liegenden ehemaligen Telekom-Fläche mit 237 altersgerechten barrierearmen Wohnungen sowie als Wohnungen für Servicewohnen wird begrüßt,

1. es wird auf die Kriterien der Grünen Hausnummer verwiesen, im Umweltbericht werden die naturschutzfachlichen Belange als gut umgesetzt gesehen,

2. über den Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärme hinaus sollte die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden

### **Abwägung**

Die Hinweise, die im gesetzlichen möglichen Rahmen für den Bebauungsplan liegen, wurden berücksichtigt.

### **Begründung**

1. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die genannten Kriterien der Grünen Hausnummer von einem privaten Vorhabenträger zu fordern. Diese würden im Rahmen der Freiwilligkeit liegen.  
2. Der Anschluss des Baugebietes an das Fernwärmenetz ist vorgesehen. Die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen kann somit nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Die Festsetzungen lassen aber eine Nutzung von Anlagen erneuerbarer Energien auf den Dächern zu.

### **Punkt 2**

Der Umweltbericht sollte um Betrachtungen der Klima- und Lufthygiene sowie die Verhältnisse der Grund- und Oberflächenwassersituation wegen der Nähe zur Gera und des Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz hw-3 ergänzt werden.

### **Abwägung**

Die Hinweise, die im gesetzlichen möglichen Rahmen für den Bebauungsplan liegen, wurden berücksichtigt.

### **Begründung**

Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

### **Punkt 3**

Die Vermeidungsmaßnahme V3 sollte hinsichtlich einer Kontrollpflicht vor Gebäudeabriss ergänzt werden.

### **Abwägung**

Die Hinweise, die im gesetzlichen möglichen Rahmen für den Bebauungsplan liegen, wurden berücksichtigt.

### **Begründung**

Der Hinweis zur Vermeidungsmaßnahme V3 wurde entsprechend ergänzt.

### **Punkt 4**

Die Ausgleichsmaßnahme A1/CEF sollte um das Anbringen von Fledermauskästen an den Fassaden ergänzt werden.

### **Abwägung**

Die Hinweise, die im gesetzlichen möglichen Rahmen für den Bebauungsplan liegen, wurden berücksichtigt.

### **Begründung**

Es wurde ein Artenschutzgutachten mit entsprechendem Untersuchungsumfang erstellt, in dessen Ergebnis das Anbringen von 6 Fledermauskästen vorzugsweise in Gehölzen der be-

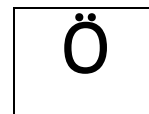
nachbarten Geraaue, nicht an den Gebäuden, vorgeschlagen wurde. Konkrete Maßnahmen können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern nur als Hinweis aufgenommen werden. Die Umsetzung ist auf den Durchführungsvertrag und das nachgeordnete Bauantragsverfahren beschränkt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N10</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.09.2017	

Schreiben vom 04.09.2017

keine Hinweise

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bürger 1	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.08.2017 ohne	

### Schreiben vom 22.08.2017

#### Punkt 1

Allgemeine Hinweise zur Geraaue, zur BUGA-Planung, zur Radrennbahn, zum Verkehr und der Straße vor dem Privatgrundstück, zu Grünflächen, zur Stellplatzproblematik, Parkplätzen und baulichen Anlagen im Umfeld der Radrennbahn und deren Zufahrt und des Privatgrundstücks. Weitere ausführliche Hinweise zur Lärm- und Verkehrsproblematik der Radrennbahn und deren (Aus)wirkungen auf das Privatgrundstück sowie zu den weiteren Sportstätten. Weitere Hinweise zur Gebietskategorisierung des Privatgrundstücks.

#### Abwägung

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.

#### Begründung

Die geäußerten Hinweise beziehen sich nicht auf das Bauleitplanverfahren bzw. haben mit diesem nichts zu tun und sind für dieses nicht relevant.

#### Punkt 2

Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte bzw. Geschossigkeit.

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerb des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden. Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außen-



entwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

### **Punkt 3**

1. Forderungen im Rahmen des Planverfahrens die Immissionsschutzproblematik des eigenen privaten Grundstücks zu untersuchen und zu beheben.
2. Nachweis, dass sich durch die Tiefgaragen der Grundwasserspiegel beim eigenen Grundstück nicht erhöht.
3. Untersuchung der Fledermauspopulation.
4. Freihaltung des Hangbereichs und der Blickbeziehungen.

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

1. Aus dem Gebot der Konfliktbewältigung sind im Rahmen des VBP lediglich die Auswirkungen von Lärm auf das Vorhaben zu untersuchen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann kein darüber hinausgehendes Schallschutzgutachten auf Kosten des Vorhabenträgers gefordert werden. Das Gutachten dient der Prognose von Schalleinwirkungen von außerhalb, die auf das Vorhaben wirken und den entsprechenden Maßnahmen im Plangebiet. Eine allgemeine Lösung der bestehenden problematischen Situation mit den unterschiedlichen Sportanlagen ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes.
2. Die Forderung und Untersuchung ist nicht Inhalt eines Bauleitplanverfahrens, sondern ist grundsätzlich im Rahmen der Baumaßnahme/-ausführung zu beachten.
3. Ein entsprechendes Artenschutzgutachten mit zu beachtenden Maßnahmen wurde erstellt.
4. Der Hangbereich wurde als private Grünfläche mit Erhalt der Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Blickbeziehungen sind weitestgehend weiter gegeben bzw. wurde das Schutzgut Landschaftsbild in der erstellten Umweltprüfung abgehandelt.

### **Schreiben ohne Datum**

#### **Punkt 1**

Das Fehlen der öffentlichen Auslegung der Abwägung der Einwendungen zum Vorentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wird als Verfahrensfehler gesehen.

## **Abwägung**

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.

## **Begründung**

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen, die Ergebnisse einer Zwischenabwägung von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen, im Gegenteil ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage ausschließlich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses relevant. Eine Zwischenabwägung ist vom Gesetzgeber nicht gefordert. Zudem wäre eine Auslegung aus Datenschutzgründen auch nicht möglich. Erst das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zum Entwurf, die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, ist nach Beschluss des Stadtrates dem Bürger oder Träger öffentlicher Belange mitzuteilen.

## **Punkt 2**

Allgemeine Hinweise zur Geraaue, zur BUGA-Planung, zum Klima/Luftleitbahnen

## **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

## **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Die Belange des Klimaschutzes wurden bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil – wie auch das der Stellungnahme beigegefügte Foto zeigt - es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim gibt sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße. Kaltluft ist schwerer als warme Luft. Sie befindet sich aus physikalischen Gründen direkt auf dem Boden. Da es sich bei Durchlüftungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, stört dann bereits eine eingeschossige Bebauung und es ist relativ, ob eine dreigeschossige Bebauung als Querriegel an der Riethstraße beibehalten oder um 1 bzw. zur Hälfte um 2 Geschosse aufgestockt wird. Die Durchlüftungsbahn verläuft somit im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweist und Regenwasser zwischenspeichert, wodurch es am Standort verdunsten kann. Das führt wiederum auch zu einer Abkühlung der Luft im Plangebiet, genauso wie die Verdunstung des Regenwassers über den gepflasterten Flächen.

### **Punkt 3**

Hinweise zum Orts- und Landschaftsbild und zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte bzw. Geschossigkeit, Forderung der Reduzierung der GRZ auf 0,2 und der GFZ auf 0,6 ohne Flächeneinberechnung des Hangs, Befürchtung vor Verschattung des eigenen Grundstücks, Annahme, dass der Bebauungsplan gegen fast alle Grundsätze des § 1 Nr. 5 BauGB verstößt (u.a. keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützende Anforderungen nicht in Einklang gebracht, keine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung keine Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, kein Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, keine Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, keine baukulturelle Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes)

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

#### **Punkt 4**

Hinweis, der Entwurf würde im Widerspruch zum Landschaftsplan stehen, in dem der Hang als Grünzug festgelegt ist, die Bebauung steht zu dicht am Hang, der Mindestabstand nach ThürBO von 0,4 ist nicht eingehalten, ein Besonnungsgutachten wird gefordert

#### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### **Begründung**

Die Forderung des Landschaftsplans, die Hangkante nicht zu bebauen und als Grünzug zu erhalten, war bereits Bestandteil der Auslobungsunterlagen für den Einladungswettbewerb. Die vorhandene Hangkante wurde einschließlich bereits vorhandener Einschnitte durch die ehemalige Telekom-Bebauung durch einen Vermesser in den Vermessungsplan als Plangrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Durch den Preisträger wurde diese Vorgabe eingehalten. Die geäußerten Hinweise fußen zudem auf einer Fehlinterpretation der Abstandsflächen nach ThürBO. Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen werden nicht unterschritten. Der Hang gehört zum eigenen Grundstück. Die ausreichende Besonnung der am Hang gelegenen Wohnungen wird durch entsprechende Grundrisslösungen, wie durchgesteckte Wohnungen oder Fensterfronten an der Südseite, sichergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgeprüft.

#### **Punkt 5**

Allgemeine Hinweise zum Schallgutachten, weitere ausführliche Hinweise zur Lärm- und Verkehrsproblematik der Radrennbahn und deren (Aus)wirkungen auf das Privatgrundstück sowie zu den weiteren Sportstätten.

#### **Abwägung**

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.

#### **Begründung**

Die geäußerten Hinweise beziehen sich nicht auf das Bauleitplanverfahren bzw. haben mit diesem nichts zu tun und sind für dieses nicht relevant.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö2</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bürger 2	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.03.2018	

### Schreiben vom 18.03.2018

#### Punkt 1

Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte, Geschossigkeit bzw. Lage der geplanten Gebäude am Hang, Befürchtung unzureichender Besonnung der unteren Etagen

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild, der Immissions- und Artenschutz gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht sowie in den entsprechenden Fachgutachten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird. Die ausreichende Besonnung der am Hang gelegenen Wohnungen wird durch entsprechende Grundrisslösungen, wie durchgesteckte Wohnungen oder Fensterfronten an der Südseite, sichergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgeprüft.

## **Punkt 2**

Hinweise zur Lage in der Klimaschutzzone 1

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Die Belange des Klimaschutzes wurden bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil – wie auch das der Stellungnahme beigelegte Foto zeigt - es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim gibt sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße. Kaltluft ist schwerer als warme Luft. Sie befindet sich aus physikalischen Gründen direkt auf dem Boden. Da es sich bei Durchlüftungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, stört dann bereits eine eingeschossige Bebauung und es ist relativ, ob eine dreigeschossige Bebauung als Querriegel an der Riethstraße beibehalten oder um 1 bzw. zur Hälfte um 2 Geschosse aufgestockt wird. Die Durchlüftungsbahn verläuft somit im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweist und Regenwasser zwischenspeichert, wodurch es am Standort verdunsten kann. Das führt wiederum auch zu einer Abkühlung der Luft im Plangebiet, genauso wie die Verdunstung des Regenwassers über den gepflasterten Flächen.

### **Punkt 3**

Hinweise zu Problemen, die sich aus der Nähe zu den umgebenden Sportstätten ergeben

#### **Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

#### **Begründung**

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem u.a. Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen durch die umgebenden Sportstätten formuliert wurden, Die vorgeschlagenen Formulierungen wurden als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

### **Punkt 4**

Hinweise zu Imageproblemen des Erfurter Nordens als Problemviertel, Befürchtung, durch das geplante Bauprojekt könnte sich eine Verschärfung der momentanen Situation ergeben, Vorschlag, das Plangebiet besser für einen öffentlichen Zweck zu nutzen, z.B. für den Bau einer neuen Schwimmhalle

#### **Abwägung**

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.

#### **Begründung**

Die geäußerten Hinweise beziehen sich nicht auf das Bauleitplanverfahren bzw. haben mit diesem nichts zu tun und sind für dieses nicht relevant. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Außerdem ist nicht zu erkennen, weshalb die Realisierung von barrierearmen altersgerechten Wohnungen bzw. Wohnungen für „Servicewohnen“ zu einem Problemviertel führen sollte.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö3</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bürger 3	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.03.2018	

### Schreiben vom 20.03.2018

#### Punkt 1

Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte und Geschossigkeit, Bezug auf den BUGA-Wettbewerb, Hinweise zur Sicherung der Hangkante, Lage der geplanten Gebäude am Hang, Befürchtung unzureichender Besonnung der unteren Etagen,

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.



Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

Die Hangkante wurde durch Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert. Die ausreichende Besonnung der am Hang gelegenen Wohnungen wird durch entsprechende Grundrisslösungen, wie durchgesteckte Wohnungen oder Fensterfronten an der Südseite, sichergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgeprüft.

## **Punkt 2**

Hinweise zur Lage in der Klimaschutzzone 1

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Die Belange des Klimaschutzes wurden bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil – wie auch das der Stellungnahme beigefügte Foto zeigt - es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim gibt sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße. Kaltluft ist schwerer als warme Luft. Sie befindet sich aus physikalischen Gründen direkt auf dem Boden. Da es sich bei Durchlüftungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, stört dann bereits eine eingeschossige Bebauung und es ist relativ, ob eine dreigeschossige Bebauung als Querriegel an der Riethstraße beibehalten oder um 1 bzw. zur Hälfte um 2 Geschosse aufgestockt wird. Die Durchlüftungsbahn verläuft somit im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweist und Regenwasser zwischenspeichert, wodurch es am Standort verdunsten kann. Das führt wiederum auch zu einer Abkühlung der Luft im Plangebiet, genauso wie die Verdunstung des Regenwassers über den gepflasterten Flächen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö4</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bürger 4	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.03.2018 Mit Anlage Schreiben vom 18.03.2018 (Stellungnahme Ö2) Mit Anlage Schreiben vom 20.03.2018 (Stellungnahme Ö3)	

### Schreiben vom 23.02.2018

#### Punkt 1

Allgemeine Hinweise zum Ziel der Stadtentwicklung, durch das Grüne Geraband die Stadt lebenswerter zu machen, sowie zum Bebauungsplanverfahren, in dem eine Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde vom 11.09.2017 nicht berücksichtigt worden wäre, in der eine Bebauung mit maximal 4 Vollgeschossen gefordert wurde. Die dem Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung bereits vorliegenden Stellungnahmen von 18.03.2018 und 20.03.2018 wurden als Anlagen beigefügt.

#### Abwägung

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.

#### Begründung

Die genannte Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde im Rahmen des KSD abgewogen und lag dem Stadtrat bereits zum Beschluss vor.

### Anlage Schreiben vom 18.03.2018 (Stellungnahme Ö2)

#### Punkt 1

Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte, Geschossigkeit bzw. Lage der geplanten Gebäude am Hang, Befürchtung unzureichender Besonnung der unteren Etagen

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden. Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr.

BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild, der Immissions- und Artenschutz gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht sowie in den entsprechenden Fachgutachten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird. Die ausreichende Besonnung der am Hang gelegenen Wohnungen wird durch entsprechende Grundrisslösungen, wie durchgesteckte Wohnungen oder Fensterfronten an der Südseite, sichergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgeprüft.

## **Punkt 2**

Hinweise zur Lage in der Klimaschutzzone 1

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Die Belange des Klimaschutzes wurden bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil – wie auch das der Stellungnahme beigefügte Foto zeigt - es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim gibt sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße. Kaltluft ist schwerer als warme Luft. Sie befindet sich aus physikalischen Gründen direkt auf dem Boden. Da es sich bei Durchlüf-

tungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, stört dann bereits eine eingeschossige Bebauung und es ist relativ, ob eine dreigeschossige Bebauung als Querriegel an der Riethstraße beibehalten oder um 1 bzw. zur Hälfte um 2 Geschosse aufgestockt wird. Die Durchlüftungsbahn verläuft somit im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweist und Regenwasser zwischenspeichert, wodurch es am Standort verdunsten kann. Das führt wiederum auch zu einer Abkühlung der Luft im Plangebiet, genauso wie die Verdunstung des Regenwassers über den gepflasterten Flächen.

### **Punkt 3**

Hinweise zu Problemen, die sich aus der Nähe zu den umgebenden Sportstätten ergeben

#### **Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

#### **Begründung**

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem u.a. Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen durch die umgebenden Sportstätten formuliert wurden, Die vorgeschlagenen Formulierungen wurden als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

### **Punkt 4**

Hinweise zu Imageproblemen des Erfurter Nordens als Problemviertel, Befürchtung, durch das geplante Bauprojekt könnte sich eine Verschärfung der momentanen Situation ergeben, Vorschlag, das Plangebiet besser für einen öffentlichen Zweck zu nutzen, z.B. für den Bau einer neuen Schwimmhalle

#### **Abwägung**

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.

#### **Begründung**

Die geäußerten Hinweise beziehen sich nicht auf das Bauleitplanverfahren bzw. haben mit diesem nichts zu tun und sind für dieses nicht relevant. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Außerdem ist nicht zu erkennen, weshalb die Realisierung von barrierearmen altersgerechten Wohnungen bzw. Wohnungen für „Servicewohnen“ zu einem Problemviertel führen sollte.

## **Anlage Schreiben vom 20.03.2018 (Stellungnahme Ö3)**

### **Punkt 1**

Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte und Geschossigkeit, Bezug auf den BUGA-Wettbewerb, Hinweise zur Sicherung der Hangkante, Lage der geplanten Gebäude am Hang, Befürchtung unzureichender Besonnung der unteren Etagen,

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

Die Hangkante wurde durch Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert. Die ausreichende Besonnung der am Hang gelegenen Wohnungen wird durch entsprechende Grundrisslösungen, wie durchgesteckte Wohnungen oder Fensterfronten an der Südseite, sichergestellt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgeprüft.

### **Punkt 2**

Hinweise zur Lage in der Klimaschutzzone 1

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Die Belange des Klimaschutzes wur-

den bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil – wie auch das der Stellungnahme beigefügte Foto zeigt - es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim gibt sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße. Kaltluft ist schwerer als warme Luft. Sie befindet sich aus physikalischen Gründen direkt auf dem Boden. Da es sich bei Durchlüftungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, stört dann bereits eine eingeschossige Bebauung und es ist relativ, ob eine dreigeschossige Bebauung als Querriegel an der Riethstraße beibehalten oder um 1 bzw. zur Hälfte um 2 Geschosse aufgestockt wird. Die Durchlüftungsbahn verläuft somit im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweist und Regenwasser zwischenspeichert, wodurch es am Standort verdunsten kann. Das führt wiederum auch zu einer Abkühlung der Luft im Plangebiet, genauso wie die Verdunstung des Regenwassers über den gepflasterten Flächen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö5</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bürger 5	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.03.2018	

### Schreiben vom 10.03.2018

#### Punkt 1

Allgemeine Hinweise zum Lärm und Staub bei der Aufstockung, Überdachung der oberen Balkone, derzeitige Rückführung von Regenwasser Obergeschoss, Schwammsanierung Keller, Wegfall der Fenster im Bad und Veränderung des Mietverhältnisses durch Anbau an das Bestandsgebäude, Gewährleistung der Brandsicherheit und der Erreichbarkeit des vorhandenen Gartens wird in Frage gestellt, Forderung nach einem Fußgängerüberweg über die Riethstraße und einer ausreichenden Beleuchtung der Fußwege zu den Mülltonnen und zum Ausgang des Geländes sowie einer Tempo 30 – Zone von der Nordhäuser Straße bis zur Brücke über die Gera

#### Abwägung

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.

#### Begründung

Die geäußerten Hinweise beziehen sich nicht auf das Bauleitplanverfahren bzw. haben mit diesem nichts zu tun und sind für dieses nicht relevant.

#### Punkt 2

Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte und Geschossigkeit, zur Sicherung der Hangkante, Lage der geplanten Gebäude am Hang,

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden. Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte-

te Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

## **Punkt 2**

Hinweise zum Klima und zum Lärm

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers. Die Belange des Klimaschutzes sowie zum Lärmschutz wurden bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil – wie auch das der Stellungnahme beigefügte Foto zeigt - es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim gibt sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße. Kaltluft ist schwerer als warme Luft. Sie befindet sich aus physikalischen Gründen direkt auf dem Boden. Da es sich bei Durchlüftungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, stört dann bereits eine eingeschossige Bebauung und es ist relativ, ob eine dreigeschossige Bebauung als Querriegel an der Riethstraße beibehalten oder um 1 bzw. zur Hälfte um 2 Geschosse aufgestockt wird. Die Durchlüftungsbahn verläuft somit im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweist und Regenwasser zwischenspeichert, wodurch es am Standort



verdunsten kann. Das führt wiederum auch zu einer Abkühlung der Luft im Plangebiet, genauso wie die Verdunstung des Regenwassers über den gepflasterten Flächen.  
Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der umgebenden Sportstätten sowie des Verkehrslärms untersucht und Lärminderungsmaßnahmen formuliert wurden. Diese Maßnahmen wurden in Form von Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und zum Einbau schallmindernder Bauteile als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

### **Punkt 3**

Hinweise zur kaum verständlichen Lesbarkeit der ausgelegten Unterlagen, es wird um eine präzisere Darstellung/Erklärung für die Altbewohner des betreuten Wohnens gebeten

#### **Abwägung**

Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.

#### **Begründung**

Das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung geben als gesetzliche Grundlagen die Form der Ausfertigung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

### **Punkt 4**

Es wird sich den bisherigen Einsprüchen (frühzeitige Bürgerbeteiligung vom August 2017 und Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf 2018) des Bürgers 1 angeschlossen.

#### **Abwägung**

Der Anschluss ist nicht abwägungsrelevant.

#### **Begründung**

Die Stellungnahme des Bürgers 1 wurde unter der laufenden Nummer Ö1 abgewogen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö6</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bürger 6	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.03.2018	

### Schreiben vom 11.03.2018

#### Punkt 1

Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte, Geschossigkeit, zum BUGA-Konzept, zum Parkraumkonzept, zur Radrennbahn

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö7</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bürger 7	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.03.2018	

### Schreiben vom 27.03.2018

#### Punkt 1

Hinweise zum städtebaulichen Konzept und dessen Dichte, Geschossigkeit

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Obergrenzen des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ- und GFZ-Überschreitungen resultieren aus der Tatsache, dass Flächen, die zu Baugrundstück gehören (Hangkante), nicht als Flächen nach § 9 (1) Nr. BauGB sondern als Grünflächen festgesetzt wurden. Die Überschreitung wird gemäß § 17 (2) BauNVO durch diese Grünflächen ausgeglichen, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktive umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben dem Landschaftsbild eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Die entsprechend zu berücksichtigenden Umweltbelange, zu denen auch das Landschaftsbild gehört sind entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht analysiert und der adäquate Ausgleich dargestellt, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtlich gesichert wird.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die Ausbildung der Bebauung im nördlichen Bereich als Riegelbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö8</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bürger 8	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.03.2018	

### Schreiben vom 29.03.2018

#### Punkt 1

Widerspruch gegen den Bebauungsplan, Hinweise zum Aufheizen des Gebiets durch weitere Bebauung und zur abnehmende Belüftung

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Die Belange des Klimaschutzes wurden bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil – wie auch das der Stellungnahme beigefügte Foto zeigt - es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim gibt sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße. Kaltluft ist schwerer als warme Luft. Sie befindet sich aus physikalischen Gründen direkt auf dem Boden. Da es sich bei Durchlüftungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, stört dann bereits eine eingeschossige Bebauung und es ist relativ, ob eine dreigeschossige Bebauung als Querriegel an der Riethstraße beibehalten oder um 1 bzw. zur Hälfte um 2 Geschosse aufgestockt wird. Die Durchlüftungsbahn verläuft somit im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachbegrünung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweist und Regenwasser zwischenspeichert, wodurch es am Standort verdunsten kann. Das führt wiederum auch zu einer Abkühlung der Luft im Plangebiet, genauso wie die Verdunstung des Regenwassers über den gepflasterten Flächen.

**Punkt 2**

Hinweis: Der Wert des Grundstücks hinter der Radrennbahn würde durch den ungehinderten Sichtschutz ebenfalls sinken.

**Abwägung**

Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant.

**Begründung**

Die geäußerten Hinweise beziehen sich nicht auf das Bauleitplanverfahren bzw. haben mit diesem nichts zu tun und sind für dieses nicht relevant.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.02.2018	

**Schreiben vom 22.02.2018**

**Keine Einwände**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.08.2017 02.03.2018	

### **Schreiben vom 18.08.2017**

#### **Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zum Löschwasser und zur Zugänglichkeit.

#### **Abwägung**

Die Hinweise sind nicht planungsrelevant.

#### **Begründung**

Die Rettungswege sind in ausreichendem Maße in der Planung berücksichtigt.

### **Schreiben vom 02.03.2018**

#### **Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zum Löschwasser, zur Zugänglichkeit und zur Festlegung brandschutztechnischer Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.

#### **Abwägung**

Die Hinweise sind nicht planungsrelevant.

#### **Begründung**

Die Rettungswege sind in ausreichendem Maße in der Planung berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	24.08.2017 27.03.2018	

**Schreiben vom 24.08.2017**

**keine Hinweise**

**Schreiben vom 27.03.2018**

**Punkt 1**

Klarstellung, dass an den Stellplatzschlüssel für betreutes Wohnen (0,2 Stellplätze/Wohnung) strenge Anforderungen gestellt werden. Diese sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

**Abwägung**

Die Hinweise sind nicht planungsrelevant.

**Begründung**

Der Vorhabenträger vereinbart mit dem Durchführungsvertrag die Errichtung von Wohnungen als betreutes Wohnen sowie weitere barrierearme Wohnungen für ältere Bürger oder junge Familien. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von der Möglichkeit, nach § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren, keine Gebrauch gemacht wurde, ist mit dem Bauantrag die nach ThüBO erforderliche Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen.

**Punkt 2**

Hinweis, dass die Bezeichnungen der Baufelder (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und Häuser (im Vorhaben- und Erschließungsplan) gleichlautende Bezeichnungen haben sollten, um den Abgleich durch die Fachämter im Vollzug der Satzung besser nachvollziehen zu können.

**Abwägung**

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

**Begründung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan übernimmt die Bezeichnungen der Baufelder für die Häuser.

### **Punkt 3**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind schwarze Dreiecke – sicher Eingänge - ersichtlich, deren Erklärung in der Legende fehlt. Die Anzahl ist mit den geplanten Eingängen abzugleichen.

#### **Abwägung**

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### **Begründung**

Die Anzahl der Dreiecke und die Lage auf dem Lageplan wird überprüft. Die Legende des Vorhaben- und Erschließungsplans wird entsprechend ergänzt.

### **Punkt 4**

In der Ansicht West des Hauses A1 (Baufeld G2) ist eine Treppe dargestellt, es ist unklar, wohin sie führt bzw. welchen Zweck sie erfüllt (Dachterrasse, Rettungsweg?)

#### **Abwägung**

Die Hinweise sind nicht planungsrelevant.

#### **Begründung**

Die Treppe ist für den 2. Rettungsweg der Aufstockung des Bestandsgebäudes erforderlich. Der Nachweis erfolgt mit dem Bauantrag.

### **Punkt 5**

Festsetzung 3.2. – die Ausführungen zur Abstandsfläche ist zu streichen wegen der festgesetzten Baulinie an der Westseite des Baufeldes G3

#### **Abwägung**

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### **Begründung**

In der Festsetzung 3.2 wurden die Ausführungen zur Abstandsfläche aus redaktionellen Gründen gestrichen.

### **Punkt 6**

Die Lage der geplanten Terrassen ist zu überprüfen. Es ist eine rechtseindeutige Regelung zu treffen.

#### **Abwägung**

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### **Begründung**

Die Überprüfung ergab, dass die Größe der Baufelder so gewählt wurde, dass sich alle Terrassen auf der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.09.2017 12.04.2018	

## Schreiben vom 11.09.2017

### Punkt 1

allgemeine Hinweise zur Klimaökologie

#### Abwägung

Die Hinweise wurden berücksichtigt

#### Begründung

Es erfolgt eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen; diese Flächen sind zwar GRZ-relevant, jedoch klimatisch irrelevant. Intensive Begrünung bedeutet Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie Erdüberdeckung der Tiefgaragen, um auch hier eine intensive Begrünung vorzunehmen.

Das Vorhaben befindet sich nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Das Erfordernis eines Klimagutachtens besteht vorliegend nicht. Der Nachweis einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ist nicht erforderlich, da die Abstandsflächen nach ThürBO nicht unterschritten werden.

### Punkt 2

Hinweise zur Lufthygiene und zum Untersuchungsumfang des Lärmgutachtens

#### Abwägung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

#### Begründung

Zur Lufthygiene wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Der Untersuchungsumfang des Lärmgutachtens kann nur die durch Baugenehmigung gedeckten Nutzungen auf den einzelnen Sportanlagen umfassen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen einer Genehmigung bzw. sind zu verlagern oder zu unterlassen. Hier muss entsprechend die untere Immissionsschutzbehörde tätig werden.

Eine allgemeine Problemlage kann nicht auf Kosten des Vorhabenträgers untersucht und bewältigt werden.

### Punkt 3

allgemeine Hinweise der Abfallbehörde

#### Abwägung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

#### Begründung

Die Standorte für Abfallbehälter wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **Punkt 4**

Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung (GOP, Biotoptypenkartierung, Artenschutzprüfung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht).

#### **Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

#### **Begründung**

Die Gutachten wurden erstellt und sind Anlage der Begründung und die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Hinweis (Artenschutz) aufgenommen.

### **Schreiben vom 12.04.2018**

#### **Punkt 1**

allgemeine Hinweise zur Klimaökologie

#### **Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt

#### **Begründung**

Die Belange des Klimaschutzes wurden bereits bei der Formulierung des Auslobungstextes für den obengenannten Einladungswettbewerb beachtet. Das Plangebiet befindet sich nach nochmaliger Prüfung nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn.

Ein freier Durchströmungskorridor von Nord nach Süd entlang der Hangkante ist zudem bereits derzeit nicht mehr gegeben, weil es nördlich angrenzend bereits eine dichte Bebauung durch eine quer verlaufende oberirdische Fernwärmeleitung, einen Garagenkomplex, die Radrennbahn mit ihren Wirtschaftsgebäuden, Einfamilienhäuser und das Tierheim sowie südlich den Querriegel des 3-geschossigen Bestandgebäudes an der Riethstraße gibt. Da es sich bei Durchlüftungsbahnen um Kaltluft handelt, die in die Innenstadt fließen soll, verläuft die Durchlüftungsbahn im Bereich des Flusslaufs der Gera.

Gleichwohl hat das Plangebiet wie jede bebaute Fläche in der Stadt Bedeutung für das Klima. Die potentiellen Auswirkungen wurden im Planverfahren untersucht. Es wurden Festsetzungen formuliert, die insbesondere eine Aufheizung der Fläche im Plangebiet minimieren sollen: Einordnung der Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen, ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen, um diese Flächen bepflanzen zu können, Dachbegrünung, Begrünung der übrigen Freiflächen, Ausführung der gepflasterten Flächen in versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag und Pflanzung einer Baumreihe entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mischverkehrsfläche. Durch die Wohngebäude wird die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige GRZ von 0,4 eingehalten. Die gemäß textlicher Festsetzung 2.1 zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen resultiert zum einen aus der Planungsprämisse, den Anteil des privaten Grundstücks, der durch die Hangkante eingenommen wird, als private Grünfläche und nicht als nicht nichtüberbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, wodurch diese Fläche als Berechnungsgrundlage für die GRZ entfallen ist. Zum anderen sind unterbaute Grundstücksanteile, wie die Flächen der Tiefgaragen, auch mit ausreichender Überdeckung für eine intensive Begrünung, als Nebenanlage der GRZ zuzurechnen. Legt man die gesamte private Grundstücksfläche zu Grunde, werden die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Werte für die GRZ der Hauptgebäude und die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen eingehalten.

Es erfolgt eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen; diese Flächen sind zwar GRZ-relevant, jedoch klimatisch irrelevant. Intensive Begrünung bedeutet Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie Erdüberdeckung der Tiefgaragen, um auch hier eine intensive Begrünung vorzunehmen.

Da sich das Vorhaben nach der aktuellen Klimafunktionskarte außerhalb der ausgewiesenen Luftleitbahn befindet, besteht das Erfordernis eines Klimagutachtens vorliegend nicht.

## **Punkt 2**

Hinweise zur Besonnung/Verschattung

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

### **Begründung**

Der Nachweis einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ist nicht erforderlich, da die Abstandsflächen nach ThürBO nicht unterschritten werden.

## **Punkt 3**

Hinweise zu elektromagnetischen Feldern

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

### **Begründung**

Es erfolgte eine Überprüfung des Typs des geplanten Transformators. Der Abstand des festgesetzten Standorts zur Wohnbebauung kann beibehalten werden.

## **Punkt 4**

Hinweise zum vorliegenden Lärmgutachten LG 53/2016-A und daraus resultierenden Festsetzungen, Korrektur der textlichen Festsetzungen 10.3. und 10.4., Forderung zur Darlegung der städtebaulichen Gründe zur Ausweisung dieses Wohngebiets

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

### **Begründung**

Die vorgeschlagenen Formulierungen der textlichen Festsetzungen 10.3. und 10.4. wurden übernommen. Es wurde unter in die textlichen Festsetzungen unter Teil C, Hinweise unter Punkt 5 übernommen, dass das Plangebiet durch die Lärmimmissionen der angrenzenden Sportanlagen zum Teil erheblich vorbelastet ist und dass von nachträglichen hoheitlichen Maßnahmen gegenüber den Sportanlagen abgesehen wird. Die städtebaulichen Gründe zur Ausweisung dieses Wohngebiets wurden in der Begründung dargelegt.

## **Punkt 5**

Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde, die extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für erneuerbare Energien, die konkret zu benennen sind, festzusetzen.

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

### **Begründung**

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden präzisiert. Als Ausnahmen wurden benannt: Dachterrassen, technische Aufbauten und Anlagen für erneuerbare Energien.

### **Punkt 6**

Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde zum geplanten städtebaulichen Entwurf: durch 6- bis 8-geschossige Riegelbebauung an der östlichen Plangebietsgrenze entfällt der Freiflächenverbund mit der Geraue, die Sichtbeziehungen zur grünen Hangkante sind behindert, die Bebauungsdichte und der Versiegelungsgrad ist mit massiven Verlusten an gewachsenen Boden sowie der klimatischen Ausgleichs- und Grundwasserneubildungsfunktion verbunden, durch die Tiefgarage ist eine angemessene Durchgrünung des Gebietes nicht realisierbar

### **Abwägung**

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt.

### **Begründung**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem Ergebnis eines Einladungswettbewerbes des Vorhabenträgers mit einer entsprechenden Fachjury und deren weiteren Begleitung im Rahmen der Überarbeitung im Entwurfsprozess. Für diesen Wettbewerb wurden entsprechende Aufgabenstellungen wie maximale städtebauliche Dichtewerte und grünordnerische Vorgaben aus den entsprechenden Umweltbehörden, wie Erhalt der Hangkante, Gründächer u. ä. vorgegeben, die durch den Preisträger und das Vorhaben auch eingehalten werden.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an den maximalen Oberwerten des BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet und wird keinesfalls überschritten, so dass auch im vorliegenden Fall keine dichte Bebauung erfolgt. Im Übrigen handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Fläche in innerstädtischer Lage, die wieder für erforderlichen Geschosswohnungsbau reaktiviert wird. Damit wird den stadtentwicklungstheoretischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachnutzung von Brachflächen und verdichtetes Bauen in der Höhe (Geschosswohnungsbau im Gegensatz zu freistehenden EFH) Rechnung getragen und damit aktiver umweltverträglichere Stadtentwicklung betrieben.

Ein städtebaulicher Entwurf und dessen Umsetzung in einem Bebauungsplan hat neben der Vernetzung von Freiflächen eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu zählen unter anderem auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu versorgen sowie die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.

Im Abwägungsprozess von öffentlichen und privaten Belangen sind ebenfalls die gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So ist die nördliche Riegelbebauung ist aus immissionschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

Hinsichtlich der Durchgrünung des Gebietes wurden umfangreiche Festsetzungen für die Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie der Tiefgarage getroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV643 "Wohnen am Auenpark"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.03.2018	

### Schreiben vom 22.03.2018

#### Punkt 1

Ablehnung der öffentlichen Widmung der festgesetzten Mischverkehrsfläche.

#### Abwägung

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die Mischverkehrsfläche dient neben der Erschließung von 214 neuen und 23 Bestandswohnungen als Rad- und Fußweg der Durchwegung in Nord-Süd-Richtung. Sie ist Bestandteil des Wettbewerbsergebnisses zur BUGA 2021 und damit keine sekundäre öffentliche Nutzung. Außerdem soll mit dieser öffentlichen Mischverkehrsfläche gesichert werden, dass das Müllfahrzeug nach Versenken eines Pollers in das nördlich angrenzende Wohngebiet durchfahren kann. In einer Beratung am 19.06.2017 im Tiefbau- und Verkehrsamt mit dem mit der Straßenplanung durch den Vorhabenträger beauftragten Ingenieurbüro John & Stolze GmbH wurde neben des Pollers am nördlichen Ende der Mischverkehrsfläche auch festgelegt, dass die Mischverkehrsfläche nach Übergabe an die Stadt eine öffentliche Straße wird, die dann als Mischverkehrsfläche, voraussichtlich als verkehrsberuhigter Bereich, genutzt wird.

#### Punkt 2

Forderung, bei öffentlicher Nutzung am nördlichen Ende der Mischverkehrsfläche eine Wendeanlage für das 3-achsige Müllfahrzeug einzuordnen.

#### Abwägung

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Nach den Abstimmungen mit der Stadtwirtschaft im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Durchfahrt des Müllfahrzeugs in das nördlich angrenzende Wohngebiet möglich sein, so dass eine Wendeanlage für das Müllfahrzeug nicht erforderlich ist. Westlich des nördlichen Teils der Mischverkehrsfläche muss aus Brandschutzgründen eine Feuerwehrezufahrt realisiert werden, die zum Wenden durch Lieferfahrzeuge, Paketdienste u.ä. genutzt werden kann. Ein zusätzlicher DIN-gerechter Wendehammer in diesem Bereich würde den Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen. Zudem ist bei wenig genutzten Wendeanlagen mit dem temporären Abstellen von PKW, z.B. bei Veranstaltungen auf den angrenzenden Sportanlagen zu rechnen, so dass im Bedarfsfall die Feuerwehrezufahrt erst freigeräumt werden müsste.



## **2.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen**

Der Vorhabenträger wurde aufgrund von Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut beteiligt und hat sein Einverständnis zu den Änderungen/Ergänzungen erklärt.