

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681

## "Am Johannesufer"

### Abwägungsergebnis

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum  
20.08.2018

# Inhaltsverzeichnis

## **1 Tabellarische Zusammenfassung**

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

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

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

# 1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017 (Vorentwurf) sowie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2018 (Entwurf).

| Reg. Nr. | Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange  | Stellungnahme vom  | Eingang   | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|---|--|---|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |   |  |   |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| B1       | Thüringer Landesverwaltungsamt<br>Abteilung III<br>Referat 310<br>Weimarplatz 4<br>99423 Weimar               | 22.08.17<br>23.05.18   | 25.08.17<br>30.05.18  |               |                              | <b>z.T.</b>            | <b>z.T.</b>                 |
| B2       | Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie<br>Göschwitzer Straße 41<br>07745 Jena                        | 10.08.17<br>14.05.18   | 16.08.17<br>18.05.18  |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B3       | Thüringer Landesbergamt<br>Puschkinplatz 7<br>07545 Gera  | 15.08.17<br>16.05.18   | 21.08.17<br>24.05.18  |               | <b>X</b>                     |                        |                             |
| B4       | Landesamt für Vermessung und Geoinformation<br>Katasterbereich Erfurt<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt | 16.08.17<br>25.04.18   | 21.08.17<br>02.05.18  |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B5       | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Dienststelle Weimar<br>Humboldtstraße 11<br>99423 Weimar       | 01.09.17<br>27.04.18   | 08.09.17<br>07.05.18  |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B6       | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Energie GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                              | 04.08.17<br>26.04.18   | 28.08.17<br>22.05.18  |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B7       | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Netz GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                                 | 02.08.17<br>04.08.17<br>29.11.17<br>25.04.18<br>09.05.18<br>16.05.18 | 28.08.17<br>28.08.17<br>-<br>22.05.18<br>22.05.18<br>24.05.18 |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B8       | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>ThüWa ThüringenWasser GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                | 22.08.17<br>09.05.18   | 28.08.17<br>22.05.18  |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B9       | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Stadtwirtschaft GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                      | 14.08.17<br>26.04.18   | 21.08.17<br>03.05.18  |               |                              | <b>X</b>               |                             |
| B10      | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Erfurter Verkehrsbetriebe AG<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt              | 27.07.17<br>07.05.18   | 01.08.17<br>11.05.18  |               | <b>X</b>                     |                        |                             |

| Reg. Nr. | Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange   | Stellungnahme vom    | Eingang              | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|--|----------------------|----------------------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |  |                      |                      |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| B11      | TEN Thüringer Energienetze GmbH<br>Netzbetrieb Region Mitte<br>Schwerborner Straße 30<br>99087 Erfurt  | 21.07.17<br>14.05.18 | 25.07.17<br>14.05.18 |               |                              | X                      |                             |
| B12      | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Postfach 90 01 02<br>99104 Erfurt   | 14.08.17<br>04.05.18 | 14.08.17<br>07.05.18 |               |                              | X                      |                             |
| B13      | Landesamt für Bau und Verkehr<br>Hallesche Straße 15<br>99085 Erfurt   | 27.07.17<br>26.04.18 | 31.07.17<br>30.04.18 |               | X                            |                        |                             |
| B14      | Landesamt für Denkmalpflege<br>und Archäologie<br>Dienststelle Erfurt<br>Petersberg Haus 12<br>99084 Erfurt  | 22.08.17<br>01.06.18 | 29.08.17<br>13.06.18 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| B15      | Amt für Landentwicklung und<br>Flurneuordnung<br>Hans-C.-Wirz-Straße 2<br>99867 Gotha  | 14.08.17<br>08.05.18 | 18.08.17<br>15.05.18 |               | X                            |                        |                             |
| B16      | Thüringer Landesamt für<br>Verbraucherschutz<br>Abteilung Arbeitsschutz<br>Regionalinspektion Mittelthüringen<br>Linderbacher Weg 30<br>99099 Erfurt | 24.07.17<br>20.04.18 | 26.07.17<br>25.04.18 |               | X                            |                        |                             |
| B17      | Thüringer Liegenschaftsmanagement<br>Landesbetrieb<br>Am Johannestor 23<br>99084 Erfurt  | 08.08.17<br>16.05.18 | 11.08.17<br>22.05.18 |               | X                            |                        |                             |
| B18      | Industrie- und Handelskammer Erfurt<br>Arnstädter Straße 34<br>99096 Erfurt  | 17.08.17<br>18.05.18 | 21.08.17<br>22.05.18 |               | X                            |                        |                             |
| B19      | Deutsche Post AG<br>CSG GmbH<br>Am Bremsenwerk 001<br>10317 Berlin   | 24.08.17             | 25.08.17             |               |                              | X                      |                             |
| B20      | Bundesanstalt für Immobilien-<br>aufgaben<br>Drosselbergstraße 2<br>99097 Erfurt   | keine<br>Äußerung    |                      |               |                              |                        |                             |
| B21      | Straßenbauamt Mittelthüringen<br>Warsbergstraße 3<br>99092 Erfurt  | keine<br>Äußerung    |                      |               |                              |                        |                             |
| B22      | Bischöfliches Ordinariat<br>Bauamt<br>Herrmannsplatz 9<br>99084 Erfurt   | keine<br>Äußerung    |                      |               |                              |                        |                             |
| B23      | Kreiskirchenamt Erfurt<br>Schmidtstedter Straße 42<br>99084 Erfurt   | keine<br>Äußerung    |                      |               |                              |                        |                             |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



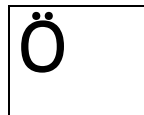
Die Beteiligung erfolgte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017 (Vorentwurf) sowie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2018 (Entwurf).

| Reg. Nr. | Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG   | Stellungnahme vom    | Eingang              | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|--|----------------------|----------------------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |  |                      |                      |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| N1       | Landesanglerverband Thüringen e.V.<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt   | 24.07.17<br>23.04.18 | 27.07.17<br>26.04.18 |               | X                            |                        |                             |
| N2       | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald<br>Landesverband Thüringen e.V.<br>Lindenhof 3<br>99998 Weinbergen / OT Seebach                  | 18.08.17<br>18.05.18 | 18.08.17<br>18.05.18 |               | X                            |                        |                             |
| N3       | Arbeitskreis Heimische Orchideen<br>Thüringen e.V.<br>Geschäftsstelle, Frau Lindig<br>Hohe Straße 204<br>07407 Uhlstädt-Kirchhasel | 23.08.17<br>26.04.18 | 24.08.17<br>27.04.18 |               | X                            |                        |                             |
| N4       | Arbeitsgruppe Artenschutz<br>Thüringen e.V.<br>Thymianweg 25<br>07745 Jena   | 25.08.17<br>25.05.18 | 28.08.17<br>28.05.18 |               | X                            |                        |                             |
| N5       | Bund für Umwelt und Naturschutz<br>Deutschland e.V.<br>Trommsdorffstraße 5<br>99084 Erfurt   | 22.08.17<br>25.05.18 | 28.08.17<br>28.05.18 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| N6       | Kulturbund für Europa e.V.<br>Landesverband Thüringen<br>Bahnhofstraße 27<br>99084 Erfurt  | 02.08.17<br>14.05.18 | 03.08.17<br>15.05.18 |               | X                            |                        |                             |
| N7       | Landesjagdverband Thüringen e.V.<br>Franz-Hals-Straße 6c<br>99099 Erfurt   | 22.08.17             | 23.08.17             |               | X                            |                        |                             |
| N8       | Verband für Angeln und Naturschutz<br>Thüringen e.V.<br>Niederkrossen 27<br>07407 Uhlstädt-Kirchhasel                              | ohne<br>Datum        | 23.08.17<br>29.05.18 |               | X                            |                        |                             |
| N9       | NABU Kreisverband Erfurt e.V.<br>Frau Yvonne Schneemann<br>Große Arche 18<br>99084 Erfurt  | keine<br>Äußerung    |                      |               |                              |                        |                             |
| N10      | Grüne Liga e.V.<br>Landesvertretung Thüringen<br>Goetheplatz 9b<br>99423 Weimar  | keine<br>Äußerung    |                      |               |                              |                        |                             |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs ALT681, Planfassung 22.03.2017, in der Zeit vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes ALT681, Planfassung 07.02.2018, hat in der Zeit vom 23.04.2018 bis 25.05.2018 öffentlich ausgelegen. Während dieser Frist wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

| Reg. Nr. | Stellungnahme von | Stellungnahme vom | Eingang  | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|-------------------|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |                   |                   |          |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| Ö1       |                   | 24.08.17          | 28.08.17 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö2       |                   | 07.08.17          | 25.08.17 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö3       |                   | 19.08.17          | 25.08.17 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö4       |                   | 11.08.17          | 25.08.17 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö5       |                   | 23.08.17          | 25.08.18 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö6       |                   | 21.08.17          | 25.08.17 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö7       |                   | ohne Datum        | 25.08.17 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö8       |                   | 17.08.17          | 25.08.17 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö9       |                   | 17.08.17          | 25.08.17 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| Ö10      |                   | 18.08.17          | 25.08.17 |               |                              | z.T.                   | 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 mit Schreiben vom 14.07.2017 (Vorentwurf) sowie mit Schreiben vom 13.04.2018 (Entwurf).

| Reg. Nr. | Stellungnahme von  | Stellungnahme vom | Eingang  | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|--|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |  |                   |          |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| 11       | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz | 03.05.18          | 07.06.18 |               |                              | X                      |                             |
| 12       | Bauamt   | 22.05.18          | 24.05.18 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| 13       | Umwelt- und Naturschutzamt                                 | 06.06.18          | 11.06.18 |               |                              | z.T.                   | z.T.                        |
| 14       | Tiefbau- und Verkehrsamt                                   | 22.05.18          | 01.06.18 |               | X                            |                        |                             |
| 15       | Amt für Soziales und Gesundheit                            | keine Äußerung    |          |               |                              |                        |                             |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B1</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesverwaltungsamt<br>Abteilung III<br>Referat 310<br>Weimarplatz 4<br>99423 Weimar |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.08.2017<br>23.05.2018  |           |

### Stellungnahme vom 22.08.2017

#### Punkt 1: Belange der Raumordnung und Landesplanung

*Das Ensemble Dom und Severikirche ist als Kulturerbestandort von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung.*

*Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind in der Umgebung der Kulturerbestandorte ausgeschlossen, soweit diese mit deren Schutz und wirksamen Erhaltung in Bestand und Wertigkeit nicht vereinbar sind.*

*Eine entsprechende Auseinandersetzung mit diesem Belang ist erforderlich.*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 23.05.2018

#### Punkt 2: Belange der Raumordnung und Landesplanung

*Eine Reaktivierung und bedarfsgerechte Nutzung der innerstädtischen Fläche steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den raumordnerischen Erfordernissen zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkt 2.1 des Regionalplanes Mittelthüringen) sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur (Punkt 2.5 LEP).*

*Hinsichtlich der vorgesehenen turmartigen Baukörper mit Gebäudehöhen bis 60 m ist neben dem unter Punkt 2 dieser Stellungnahme aufgeführten Ziel des LEP auf Grundsatz G 2-5 des Regionalplans Mittelthüringen zu verweisen. Danach sollen regional und überregional bedeutsame Kulturdenkmale, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Erscheinungsbild erhalten und in ihrer räumlichen Wirkung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.*

*Eine Auseinandersetzung zu diesem Grundsatz ist erforderlich. In diesem Zusammenhang wird eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie mit dem Landesamt für Denkmalpflege für erforderlich angesehen.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 23.05.2018

### **Punkt 3: Belange der Wasserwirtschaft**

*Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Gera. Das Überschwemmungsgebiet wurde durch Rechtsverordnung vom 25.04.2008 festgestellt. Innerhalb eines ÜSG gelten die Schutzbestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Hochbauliche Anlagen sind im Bereich des Gewässerschutzstreifens von 10 m nicht geplant. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die dem Vollzug des Bebauungsplanes und einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen. Es liegen keine normativen Hinderungsgründe vor, die einer Realisierung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht entgegenstehen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen nach Wasserhaushaltsgesetz sind im Vollzug der Satzung einzuholen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht einer wasserrechtlichen Erlaubnis nicht entgegen.

### **Punkt 4: Belange der Wasserwirtschaft**

*Die von der unteren Wasserbehörde zu vertretenden Belange werden mit dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt und sind gesondert abzufragen.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung beteiligt.

### **Punkt 5: Belange des Immissionsschutzes**

*Bei der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist rechnerisch auf der Grundlage der in der RLS 90 angegebenen Verfahren zu überprüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Hinblick der vom Juri-Gagarin-Ring und der Stauffenbergallee ausgehenden Lärmemissionen eingehalten werden können.*

*Ggf. sind wirksame Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben.*

*Bezüglich der erforderlichen planerischen Konfliktbewältigung verweise ich im Übrigen auf den beratenden Hinweis in der Anlage 4, Punkt 1 dieses Schreibens.*

## **Abwägung**

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

### Begründung

Siehe Abwägung zu Punkt 7.1

### **Punkt 6: Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB**

*Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen Bereich, (zwischen Flutgraben/Stauffenbergallee und Johannesstraße/Juri-Gagarin-Straße/Franckestraße liegenden Plangebiet) im Wesentlichen eine gemischte Baufläche dargestellt, die sich entlang des Juri Gagarin-Rings bis zur Johannesstraße / Magdeburger Allee erstreckt. Die Teilfläche entlang des Flutgrabens / Am Johannesufer ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche; die dargestellte Wohnbaufläche grenzt an den Geltungsbereich nordwestlich an.*

*Die mit o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für eine Wohnnutzung kann aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.*

*O.g. Plan unterliegt daher auch nicht der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB. Vor der Bekanntmachung ist er lediglich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.*

## **Abwägung**

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

### Begründung

Mit der Festsetzung eines MU (Urbanes Gebiet) entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, in dem das Plangebiet zu großen Teilen als gemischte Baufläche ausgewiesen wird.

### **Punkt 7: Beratende Hinweise**

*1. Im Rahmen der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das immissionschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Dieses Gebot ist hier insbesondere aufgrund der geplanten 12- bzw. 16 geschossigen Wohntürme zwischen den verkehrsreichen Straßen Juri-Gagarin-Ring und Stauffenbergallee berührt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Trennungsgrundsatz kein zwingendes Gebot darstellt, sondern im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Dabei hat der Gesetzgeber jedoch eine Abwägungsdirektive vorgegeben, die einem Optimierungsgebot entspricht, wonach der Trennungsgrundsatz mit einem erheblichen Gewicht in die Abwägung einzustellen ist.*

*Eine Rechtfertigung, von der geforderten planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurückzutreten, besteht nur dann, wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen, die höhergewichtig als der gesetzlich vorgegebene Trennungsgrundsatz sind. (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteile vom 13.05.2009 - 9A 71.07, vom*

25.05.2011-9A 15.10, vom 19.04.2012-4 CN 3.11). Die Gemeinde hat dabei die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zur Konfliktbewältigung zu Gebote stehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007-4 CN 2.06 und Beschluss vom 17.02.2010-48N 59.09). Eine absolute Grenze des Abwägungsspielraums stellt dabei selbstverständlich das Erreichen der Gesundheitsgefährdungsschwelle dar, vgl. z.B. Niedersächsisches OVG, Urteil vom 24.06.2015-1KN138/13).

Im Hinblick darauf, dass die Wohntürme unmittelbar an dem verkehrsreichen Juri Gagarin-Ring anliegen, während zur verkehrsreichen Stauffenbergallee ein größerer Abstand zur geplanten Wohnbebauung vorliegt, in dem der dicht bewachsene Flutgraben liegt, ist die geplante Anordnung der zum Juri-Gagarin-Ring ausgerichteten Dachterrasse, die u.a. als Außenraum für die Kinderbetreuung durch Tagesmütter dienen soll, nicht nachvollziehbar.

Es ist (gutachterlich) zu ermitteln, welche Lärmeinwirkung bei Realisierung konkret vorzuschlagender Schutzmaßnahmen zu erwarten ist bzw. zugemutet werden soll. Die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe müssen umso gewichtiger sein, je weiter die (für ein Mischgebiet geltenden) Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die gutachterlich vorgeschlagenen aktiven und passiven Schutzmaßnahmen, auf die in der Abwägung abgestellt wird, sind festzusetzen und der Vollzug der festgesetzten Maßnahmen ist öffentlich - rechtlich zu sichern. (Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können auch vorhabenkonkrete Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB getroffen werden.)

## **Abwägung**

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

### Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose). Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Vor allem im Bereich des Johannesufers ist durch das geplante Vorhaben mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Anlagenbezogenen Verkehrs der neuen Tiefgarage ergeben sich laut Schätzung der Schallimmissionsprognose Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 188005 für Mischgebiete tags um 2 dB(A) und nachts um 4 dB(A). Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. tags um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten, so dass eine drohende Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Der Geltungsbereich grenzt zum Teil an bestehende Wohnbereiche, u.a. entlang des Johannesufers sowie entlang des Juri-Gagarin-Rings/ Krämpfertor. Diese Wohnbebauung ist bereits derzeit einer Lärmvorbelastung aus Richtung Stauffenbergallee und Juri-Gagarin-Ring ausge-

setzt. Außerhalb planungsrechtlich relevanter Erwägungen legt dies die Vermutung einer tatsächlich höheren Konflikttoleranz im innerstädtischen Bereich nahe.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung wurden in Anbetracht der stadträumlichen Situation innerhalb des bebauten Innenstadtgebietes nach Abwägung verworfen. Lärmschutzwänden stünden eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und der Qualität des Wohnumfeldes entgegen. Diese Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz scheiden aus diesen Gründen aus.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf den jeweiligen Straßenabschnitten steht der Verkehrsbedeutung der entsprechenden Straßen entgegen, nach der eine Geschwindigkeitsbeschränkung nicht sachgerecht wäre. Diese Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz scheiden aus diesen Gründen ebenfalls aus.

Mit den im Rahmen der Planaufstellung örterten Planungsalternativen lässt sich die gemeindliche Zielkonzeption nicht gleich gut verwirklichen. Eine Bebauung in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung würde dem städtebaulichen Strukturkonzept widersprechen, das aufbauend auf ein städtebauliches Wettbewerbsergebnis mit der Vorhabenträgerin entwickelt wurde. Die gewählte offene Baustruktur entspricht der ursprünglichen Grundstücksbebauung (Jugendtouristhotel) und der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus objekthaften Solitärbauten darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung, die entstandene Brache/ Lücke am Juri-Gagarin-Ring wiederzubeleben und den Stadtgrundriss an dieser Stelle in Anlehnung an den Stadtraum der historischen Moderne wieder zu vervollständigen, bestehen Alternativlösungen nicht.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer MU-Festsetzung vereinbar erachtet.

Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen schädliche Lärmeinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Für die Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte sprechen jedoch bodenrechtlich relevante Aspekte. Nach § 1 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und insbesondere die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. Weiterhin besteht das Interesse der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen, um Abwanderungen der Bevölkerung in das Umland zu verhindern.

Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit können sowohl die erforderlichen Innenpegel gewährleistet als auch die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. Gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete an der geplanten Bebauung tags mindestens um 11 dB(A) unterschritten und nachts maximal ausgeschöpft. An der vorhandenen Bebauung (nächster Nachbar) wird der Richtwert tags um mindestens 16 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten.



2. Die angestrebte „Schaffung einer Dominante in der nördlichen Sichtachse des Rings“ durch zwei 13- bzw. 16geschossige Wohntürme (die eine Höhe von ca. 44m bzw. 60m aufweisen) muss städtebaulich gerechtfertigt sein. Dies gilt insbesondere deswegen, da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht für ein Vorhaben geschaffen werden soll, das nach der Eigenart der näheren Umgebung zulässige Maß der baulichen Nutzung erheblich überschreitet.

*Dabei ergibt sich die städtebauliche Rechtfertigung einer entsprechenden Hochhausplanung nicht aus der eingeschränkten Perspektive der Einzelplanung. Dem privaten Interesse eines Vorhabenträgers an einer maximalen Grundstücksnutzung sowie an einer Bebauung mit „reizvoller Blickbeziehung über die Stadt, zu Dom und Severikirche, Petersberg und Cyriaksburg bis hin zu den Fahnerschen Höhen, dem Ettersberg nördlich von Weimar und dem Steiger als südlichem Abschluss der umgebenden Landschaft“ kann nur entsprochen werden, wenn nachvollziehbare öffentliche Belange für eine entsprechende Planung am Rande der traditionellen Altstadt streiten.*

*Die in den Erläuterungen vom 23.03.2017 enthaltenen Aussagen, es solle ein „Auftritt als kompositorisch geprägtes Ensemble jeweils markanter skulpturaler Einzelformen“ ermöglicht werden, die „der Sprache der Architektur einen poetischen Charakter“ verleiht, geben für die städtebauliche Begründetheit der Hochhausplanung wenig her. Zu prüfen ist vielmehr auf Grundlage eines das Stadtgebiet (innerhalb des 2. Rings) umfassenden Hochhauskonzeptes, ob und an welchen Orten aus gesamtstädtischer Perspektive entsprechende Dominanten geschaffen werden sollen.*

*Die in Einzelplanungen entwickelten architektonischen Ideen von entsprechenden Dominanten bergen ansonsten die Gefahr, dass sie als optisches, nicht tragendes Fragment erfahren werden. (Unabhängig davon sollte die architektonische Ausbildung im Schnittbereich zwischen der traditionellen Altstadt und der modernen Ergänzungsbebauung grundsätzlich in Respekt vor der "Persistenz" der städtebaulichen Struktur der Altstadt und vor den ‚historischen Hochpunkten‘ erfolgen, ohne diese durch eine ‚dominierende Idee‘ zu überformen.)*

## **Abwägung**

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

## Begründung

siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 23.05.2018

3. Bei der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) muss im Hinblick der Legaldefinition des Begriffs „Vollgeschoss“ in § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 92 Abs. 2 ThürBO rechtseindeutig sein, ob das Dachgeschoss als (letztes) Vollgeschoss zulässig ist (s. hierzu widersprüchliche Angaben in der Planzeichnung und in den Erläuterungen zum Vorentwurf). Staffelgeschosse auf Flachdachgebäuden stellen regelmäßig ein Vollgeschoss dar.

## **Abwägung**

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

### Begründung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan-Entwurf nicht nach § 16 BauNVO festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Oberkante Gebäude in m ü NHN gemäß § 16 BauNVO sowie als zeichnerische Festsetzung/ Ansichten nach § 12 BauGB festgesetzt und sind damit hinreichend konkret definiert.

4. *Im Hinblick der beabsichtigten massiven baulichen Verdichtung des Vorhabengrundstücks weisen wir darauf hin, dass die Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne haben und Überschreitungen von den Obergrenzen gern. § 17 BauNVO bei „normalen und bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen an den gleichen städtebaulichen Maßstäben zu messen sind (vgl. hierzu BVerwG vom 06.06.2002 -4 CN 4.01 und das Urteil vom OVG Lüneburg vom 09.04.2010 -1 MN 251/09 sowie den Aufsatz von Franßen in der NVwZ 2016, S. 120.) Dabei ergeben sich die Anforderungen an die Zulässigkeit einer Überschreitung aus § 17 Abs. 2 BauNVO.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Die Obergrenzen des festgesetzten Gebietstyps MU (Urbanes Gebiet) werden nicht überschritten. Der festgesetzte Gebietstyp entspricht dem damit verfolgten Ziel der Nachverdichtung in Innenstadtlagen von Großstädten. Insbesondere in Gemengelage kann dadurch zum Zwecke der Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe enger zusammengebracht und dabei der Wohnanteil erhöht werden, um dem steigenden Bedarf nach Wohnraum Rechnung zu tragen.

## **Stellungnahme vom 23.05.2018**

### **Belange der Raumordnung und Landesplanung**

*Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte raumordnerische Bewertung zur geplanten Nachnutzung - Errichtung von zwei Wohntürmen und einer Stadtvilla des z. Z. mindergenutzten Areal zwischen Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße, Fluggraben und der Bebauung Frankestraße behält für den nunmehr vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes in ihren grundsätzlichen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.*

*Auf Grund der geplanten Gebäudehöhe (bis 60 m) wurde gemäß Ziel 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm 2025 sowie Grundsatz G2-5 Regionalplan Mittelthüringen auf eine entsprechende Auseinandersetzung mit diesen Belangen sowie die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden verwiesen. Hinsichtlich der Auswirkungen der Wohntürme auf die Erfurter Altstadt insbesondere auf das Ensemble Dom und Serverikirche, welches als Kulturerbestandort von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung bestimmt ist (Ziel 1.2.3 LEP), wurde ein Hochhausverträglichkeitsgutachten erstellt.*

*Im Ergebnis dessen soll der größte Wohnturm (60 m) um 2 Geschosse auf 53,5 m reduziert werden. Des Weiteren erfolgen entsprechende Festlegungen zur Fassadengestaltung. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Änderung zum Maß der baulichen Nutzung mit den Denkmalschutzbehörden entsprechend einvernehmlich abgestimmt ist.*

## **Abwägung**

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

### Begründung:

In Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) wurde ein Hochhausverträglichkeitsgutachten erstellt, durch welches die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der Raumwirkung auf den Kulturerbestandort Dom und Severikirche, mit den denkmalpflegerischen Anforderungen sowie die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft wurde. Insbesondere der Verträglichkeitsnachweis für Dom und Severikirche dient der Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Grundsätzen und ist Voraussetzung für die planerische Konfliktbewältigung.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Weiterhin wird mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen. Von Seiten des TLDA wird eine denkmalrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt und das Vorhaben mit den denkmalpflegerischen Zielen als vereinbar erachtet. Damit wird gleichfalls die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Auswirkungen auf den Kulturerbestandort Dom und Severikirche unterstellt.

## **Belange des Immissionsschutzes**

*Für den vorhabenbezogene n Bebauungsplan wurden die zu erwartenden Immissionen durch den Verkehrslärm und den Parkplatzlärm der geplanten zwei Tiefgaragen in der Schallimmissionsprognose LG 61/2017 durch das Ing.-Büro Frank & Apfel GbR untersucht.*

*Die Ergebnisse der Prognose wurden bezüglich des Verkehrslärms und des Lärms der Tiefgaragen in den Textlichen Festsetzungen übernommen.*

*Die dargestellten Maßnahmen zur Einschränkung des Betriebs der Verkaufseinrichtungen und der Gastronomie sind ergänzend in dem Durchführungsvertrag entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen zu den entsprechenden Einrichtungen zu regeln.*

## **Abwägung**

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

### Begründung:

Die in der Schallimmissionsprognose empfohlenen Maßnahmen zur Einschränkung des Betriebs der Verkaufseinrichtungen und der Gastronomie wurden in den Durchführungsvertrag verbindlich aufgenommen.

## **Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs. 2 BauGB**

*Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen, (zwischen Flutgraben / Stauffenbergallee und Johannesstraße / Juri-Gagarin-Straße / Franckestraße liegenden Plangebiet) im Wesentlichen eine gemischte Baufläche dargestellt, die sich entlang des*

*Juri- Gagarin-Rings bis zur Johannesstraße / Magdeburger Allee erstreckt. Die Teilfläche entlang des Flutgrabens / Am Johannesufer ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich*

*og. vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche; die dargestellte Wohnbaufläche grenzt an den Geltungsbereich nordwestlich an.*

*Die mit og. vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Urbanes Gebiet mit einer vorrangigen Wohnnutzung kann auch im Hinblick darauf, dass an das relativ kleine Plangebiet gemischte Nutzungen im Westen, Nordwesten und Südosten angrenzen und im Plangebiet selbst eine gewisse Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe geplant ist, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden (zur beabsichtigte Festsetzung eines urbanen Gebietes s. aber auch ergänzend Hinweis Pkt. 2 unten).*

*Og. Plan unterliegt daher nicht der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB. Vor der Bekanntmachung ist er lediglich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.*

### **Abwägung**

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

#### Begründung:

Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss dem Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO angezeigt.

### **Weitere beratende Hinweise**

- 1. Der Informationsgehalt des auf dem vorliegenden Entwurf vom 07.02.2018 enthaltenen Vermerks Fassung vom 06.12.2017 zuzüglich der Änderungen durch den Änderungsantrag DS 0389/18 vom Stadtrat am 07.03.2018 beschlossen" erschließt sich nicht abschließend. Wir gehen davon aus, dass die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegte Fassung vom 07.02.2018 die vom Stadtrat am 07.03.2018 beschlossene Entwurfsfassung darstellt, die der - zur Berücksichtigung des Änderungsantrags DS 0389/18 erfolgten - Überarbeitung der Fassung vom 06.12.2017 entspricht.*

### **Abwägung**

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

#### Begründung:

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegte Planfassung vom 07.02.2018 entspricht der dem Stadtrat am 07.03.2018 vorgelegten Planfassung, in der die Änderungen des Änderungsantrags DS 0389/18 berücksichtigt wurden.

- 2. Mit dem Urbanen Gebiet hat der Baunutzungsverordnungsgeber einen neuen Baugebietstyp für Bereiche von urbanen Strukturen geschaffen, die sich insbesondere in (großstädtischen) Gemengelagen (mit einem häufig vorliegenden hohen immissionschutzrechtlichen Konfliktpotential) befinden, in denen eine Nutzungsmischung von Wohn-, gewerblichen, kulturellen, sozialen und administrativen Nutzung mit einer hohen baulichen Dichte angestrebt wird (vgl. ST-Drucksache 18/11439).*

*Auch wenn die Gleichgewichtigkeit der verschiedenen baulichen Nutzungen nicht gefordert ist, so verlangt die in § 6a Abs. 1 BauNVO geregelte Zweckbestimmung, dass ein gewisses Maß an Nutzungsmischung realisiert wird. Soll eine Wohnnutzung ohne oder mit so marginaler gewerblicher Nutzung realisiert werden, --dass diese auch nach § 4a Abs. 2, 3*

*BauGB in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden könnte, dann ist regelmäßig nicht mehr von einem Urbanen Gebiet auszugehen. Bei vorrangiger Wohnnutzung (die hier nach Aussage der Beschreibung des Vorhabens, S. 2 angestrebt wird) handelt es sich nur dann um ein urbanes Gebiet, wenn die gewerbliche Nutzung noch ein ausreichendes städtebauliches Gepräge abgibt (was nach der Fachliteratur etwa bei einer 10-20% Nicht-Wohnnutzung noch gegeben ist.)*

*Das sich am Rande der Innenstadt befindliche Plangebiet ist durch die angrenzende Nutzung urban (im Sinne von § 6a BauNVO) geprägt. Die diesbezüglichen Aussagen der Begründung, S. 14 können bestätigt werden. Gleichwohl ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes dann kritisch, wenn nach den (vorhabenkonkreten) Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet selbst nur in den Erdgeschossen eine gewerbliche Nutzung bzw. soziale, kulturelle und andere Einrichtungen im Übrigen in den bis zu 16 geschossigen Gebäuden jedoch ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig ist.*

*Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung schließen zwar eine Nicht-Wohnnutzung in den oberen Geschossen nicht aus. Unklar ist jedoch, ob mit dem in der Planzeichnung enthaltenen Begriff "Wohnturm", der sich in den textlichen Festsetzungen ebenso wiederfindet (vgl. z.B. textliche Festsetzung 1.1) ein vorhabenbezogener Regelungsgehalt im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB verbunden ist, der der Zweckbestimmung des urbanen Gebietes entgegen steht. Wir empfehlen daher eine textliche Klarstellung, dass mit dem Planeinschrieb "Wohnturm" keine vorhabenbezogene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verbunden ist.*

## **Abwägung**

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

### Begründung:

Um Missverständnisse zu vermeiden wurde der Begriff "Wohnturm" geändert in "Turm". Diese Darstellung stellt keine vorhabenbezogene Festsetzung dar, sondern dient lediglich der Bezeichnung der Baufelder.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung schließen lediglich eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen der Türme A und B aus, nicht jedoch eine Nicht-Wohnnutzung in den Obergeschossen. Das laut Durchführungsvertrag zulässige Vorhaben beinhaltet einen Anteil von Nicht-Wohnnutzungen von mindestens 20% und einen Wohnanteil von maximal 80%. Damit gibt die gewerbliche Nutzung noch ein ausreichendes städtebauliches Gepräge ab. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden damit keine Festsetzungen getroffen, die der Umsetzung eines MU entgegenstehen.

- 3. Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Hochhausplanung mit bis zu 16 Geschossen berührt die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB insbesondere in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Es liegen erhöhte Anforderungen zur städtebaulichen Rechtfertigung der beabsichtigten „Schaffung einer Dominante in der nördlichen Sichtachse des Rings“ durch zwei 13- bzw. 16 geschossige Wohntürme vor. Nach den getroffenen Festsetzungen und den Angaben zur vorhandenen Geländehöhe werden die Wohntürme eine Höhe von bis zu ca. 49 m bzw. 57 m über dem aktuellen Geländeniveau aufweisen und damit die in der näheren Umgebung vorhandenen Oberkanten der Bestandsbebauung erheblich überschreiten. (Die in der Begründung, Pkt. 1.5.6 enthaltenen Angaben zu den geplanten Höhen der Wohntürme A und B von ca. 44 m bzw. 53,50 m können hinsichtlich der Angaben zur vorhandenen Geländehöhe in der Planunterlage nicht nachvollzogen werden.) Dabei ergibt sich die städtebauliche Rechtfertigung einer entsprechenden Hochhausplanung nicht aus der eingeschränkten Perspektive der*



*Einzelplanung. Dem in der Vorhabenbeschreibung, S. 2 erläuterten privaten Interesse des Vorhabenträgers an einer maximalen Grundstücksnutzung sowie an einer Bebauung mit reizvoller Blickbeziehung über die Stadt, zu Dom und Severikirche, Petersberg und Cyriaksburg bis hin zu den Fahnerschen Höhen, dem Ettersberg nördlich von Weimar und dem Steiger als südlichem Abschluss der umgebenden Landschaft" kann nur entsprochen werden, wenn nachvollziehbare öffentliche Belange für eine entsprechende Planung am Rande der traditionellen Altstadt streiten. Ob das erarbeitete Hochhausverträglichkeitsgutachten vom 08.01.2018 die städtebauliche Begründetheit des vorgesehene Bauungskonzept der Hochhausplanung ausreichend rechtfertigt, ist aus folgenden Gründen fraglich.*

*Zunächst ist festzustellen, dass es sich um eine das Stadtgebiet (innerhalb des 2. Rings) umfassende nachvollziehbare Bestandsaufnahme und Analyse zur Ermittlung maßgeblicher Bewertungskriterien einer Hochhausverträglichkeit handelt. Auch enthält das Gutachten nachvollziehbare Aussagen zur Raumwirkung des vorliegenden Hochhausprojektes auf die Stadtkrone" Dom und Severikirche, auf Straßen und Plätze sowie Türme und weitere Kirchen der Altstadt sowie auf Landmarken und Aussichtspunkte" der Umgebung. Ein gesamtstädtisches Hochhauskonzept liegt mit dem Gutachten jedoch nicht vor. Nach dem Gutachten, S. 21, 29 soll die behutsame" Fortentwicklung und Ergänzung der Punkthochhäuser „im Rahmen einer ursprünglich gedachten städtebaulichen Schwerpunkt- und Höhenentwicklung" „geprüft werden", um die baulichen Zeugen der DDR-Moderne erlebbar zu machen".(s. auch Begründung, Pkt. 1.6.) Unabhängig von der zu klärenden Frage, welche anderen alternativen Bauungskonzepte und Quartierslösungen zur Fortentwicklung der baulichen Entwicklung am 2. Ring entlang der Stauffenbergallee / des Flutgrabens möglich wären, löst eine beabsichtigte Hochhausbebauung zur Fortentwicklung der DDR-Moderne die konzeptionelle Frage aus, welche potentiellen Standorte aus städtebaulicher Perspektive zu Schaffung entsprechender Dominanten in Betracht kommen und wie viele Dominanten nach den ermittelten Kriterien aus gesamtstädtischer Sicht (noch) verträglich sind, ohne dass „der Maßstabsprung" als unverträgliche Überformung der Stadtstruktur" empfunden wird.*

*In dem Gutachten, S. 29, 30 werden mit den Gebieten „Juri-Gagarin-Ring Süd", „Juri-Gagarin-Ring-Ost", „Gothaer Platz" und „Ehemaliges Güterbahnhofareal, Schmidtstedter Tor" vier „besondere Gebiete der Stadtbildentwicklung" genannt, für die zu prüfen sei, ob eine Überschreitung der nach S. 23, 27 grundsätzlich aus Gründen der Stadtbildverträglichkeit einzuhaltenden Gebäudehöhen von maximal 20 m gerechtfertigt ist. An drei dieser Standorte werde bereits die Realisierung von Hochhäusern diskutiert, ohne dass die Verträglichkeit der Hochhausprojekte mit dem Erfurter Stadtbild bislang geprüft worden sei (vgl. S. 8, 9 des Gutachtens).*

*In dem vorliegenden Gutachten wurde lediglich die „Verträglichkeit des Hochhausprojektes am Standort Juri-Gagarin-Ring-Ost", bewertet. Es wird weder ausgesagt, wie das Hochhausprojekt am bewerteten Standort im Kontext mit den übrigen zu prüfenden Standorten wirkt, noch, ob mit den drei aktuellen Hochhausplanungen die „Weiterentwicklung" der „DDR-Moderne" abgeschlossen sein soll oder ob auf den identifizierten „besonderen Gebieten der Stadtentwicklungen" oder anderen Gebieten weitere Hochhausplanungen möglich sind, ohne das Erfurter Stadtbild zu überformen. (vgl. S. 8, 30 und 48 des Gutachtens). Ohne entsprechende konzeptionelle Aussagen aus gesamtstädtischer Sicht kann jedoch nicht festgestellt werden, dass die erhebliche Überschreitung der grundsätzlich einzuhaltenden Gebäudehöhen von maximal 20 m von einem vorrangigen öffentlichen Interesse getragen wird. Ein entsprechendes öffentliches Interesse ergibt sich nicht bereits daraus, dass für ein einzelnes Hochhausprojekt nachvollziehbar die „Verträglichkeit" dargelegt wird. Darüber hinaus muss das dem Projekt zugrunde liegende Konzept zur Fortentwicklung der Zeugen der DDR-Moderne" im städtebaulichen Interesse liegen und es muss sichergestellt sein, dass die Umsetzung des Gesamtkonzepts die Identität der Erfurter Altstadt ausreichend wahrt. Eine (langfristige) Gefährdung der zu erhaltenden Stadtsilhouette ist nicht ausgeschlossen ist, wenn ein*

*abschließendes Hochhauskonzept aus gesamtstädtischer Sicht fehlt. (Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Realisierung des ersten Hochhausprojektes zur Fortschreibung der DDR-Moderne (mittel- bis langfristig) Begehrlichkeiten weiterer entsprechender Projekte an anderen Standorten auslösen kann.*

*Unabhängig davon ist auch die unterschiedliche Bewertung von Hochhäusern auf die historische Altstadtbebauung Erfurts in dem o.g. Hochhausverträglichkeitsgutachten unklar. Während die vorhandenen drei 16 geschossigen Punkthochhäuser in dem analytischen Teil des Gutachtens als "Störfelder in der Stadtsilhouette" beschrieben werden, die "je nach Perspektive eine abriegelnde Wirkung" erzeugen können, soll der behutsamen Ergänzung" und Fortentwicklung der Punkthochhäuser im Bereich des Juri-Gagarin-Ring Ost nunmehr die Wirkung einer "Reparatur des Stadtbildes" zukommen (vgl. Gutachten, S. 21, 29).*

*Warum die geplanten Wohntürme neue Akzente im gegenwärtig undefinierten Nordteil des Juri-Gagarin-Rings" darstellen, die sich „in Anlehnung an den historischen Stadtraum der Moderne" nun in das Stadtbild „einfügen", wie im Gutachten, S. 29, 48 ff bzw. in der Begründung Pkt. 1.4.5 und 1.6 ausgesagt, ist vor dem Hintergrund der gutachterlich Feststellung, die Hochpunkte der DDR-Moderne stellen Störfelder" dar, nicht schlüssig. Die positive städtebauliche Bewertung des innovativen, unkonventionellen, neuen Stadtbausteins mit eigener architektonischer Identität" (vgl. Begründung, Pkt. 1.6) erschließt sich nicht. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der in der Sanierungssatzung für die erweiterte Altstadt verankerten Sanierungsziele.*

*Die angestrebte behutsame Fortentwicklung" der DDR-Moderne stellt einen grundsätzlichen Paradigmenwechsel und eine Abkehr bisheriger Bewertungen von (Hochhaus-) Vorhaben im Erfurter Innenstadtgebiet dar, die sich nicht an das durch die Altstadtbebauung vorgegebene Maß der baulichen Nutzung halten. Vor diesem Hintergrund ist ein erarbeitetes gesamtstädtisches Hochhauskonzept im Sinne eines demokratischen Grundverständnisses frühzeitig zur öffentlichen Diskussion zu stellen. Diesbezüglich ist insbesondere unklar, warum ein Realisierungswettbewerb (ohne Vorliegen eines gesamtstädtischen Hochhauskonzeptes) durchgeführt und die Entscheidung zur Realisierung der 2. Preisträgerarbeit (ohne Überprüfung dessen städtebaulicher Verträglichkeit) zeitlich vor Einleitung des Planverfahrens erfolgte (vgl. Aussage der Begründung, S. 6). Auch wenn die städtebauliche Verträglichkeit „im Nachhinein" (bei geringfügiger Reduzierung der ursprünglich geplanten Gebäudehöhe) gutachterlich attestiert wird, ist der Verfahrensablauf vor dem Hintergrund der formellen Anforderung fraglich, nach dem die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, beteiligt werden soll (vgl. § 3 Abs. 1 BauGB). (Die Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse stellt jedenfalls keine entsprechende Öffentlichkeitsbeteiligung dar.)*

## **Abwägung**

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

### Begründung:

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne einer stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in enger Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten erarbeitet, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit dient das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung. Der Stadtrat hat in Kenntnis der grundsätzlichen Regelungen dieses Gutachtens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 gebilligt.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.



Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmalrechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen und damit den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefährden würden.

Die Stadt Erfurt hat seit Anfang der 1990er Jahre großes Augenmerk und Sensibilität auf die Fortentwicklung der Altstadt gelegt. Deshalb wurde der Entscheidung zum Vorhaben "WIR-Quartier" das o.g. Hochhausverträglichkeitsgutachten vorangestellt. Die gutachterliche Standortprüfung nach den festgelegten Bewertungskriterien ist vollständig abgeschlossen. Damit erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der geplanten Hochhäuser am Johannesufer auf das Erfurter Stadtbild. Sowohl das TLDA als auch der Stadtrat konnten auf dieser Grundlage eine Bewertung und Entscheidung treffen. Die Verträglichkeitsprüfung anderer Standorte sowie eine weitere informelle Planung waren dafür nicht erforderlich. Ungeachtet dessen wird derzeit ebenfalls in enger Abstimmung mit dem TLDA ein gesamtstädtisches Hochhausgutachten erarbeitet. Damit soll der Rahmen und Entscheidungsgrundlage für weitere Begehrlichkeiten dieser Art geschaffen werden.

- 4. Die von der umgebenden Gebäudestruktur, insbesondere von der westlich angrenzenden Quartiersbebauung losgelöste Anordnung der „Wohntürme“ in dem Plangebiet und deren Öffnung zur verkehrsreichen Straße des Juri-Gagarin-Rings (auch hinsichtlich der Ausrichtung der Dachterrasse im BF 3 zum Juri-Gagarin-Ring) sollte überprüft werden. Die überplante Brachfläche stellt aktuell eine Fehlstelle im bebauten Stadtkörper dar. Ob eine „Stadtreparatur“ in Form von ergänzten Quartiersstrukturen erfolgt oder eine bauliche Entwicklung in Form von losgelösten Einzelbebauungen angestrebt wird, sollte auf Ebene eines informellen über die Brachfläche greifenden Rahmenplans unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des Grünzugs am Flutgraben vorab grundsätzlich entschieden werden.*

*In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Aussage in der Prognose LG 61/2017 vom 02.02.2018, S. 16, eine (aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wünschenswerte) weitere Vergrößerung des Abstands der geplanten Bebauung zur Straße werde deswegen nicht verfolgt, da eine „bauliche Einfügung(?) der Neubebauung in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden soll“, fraglich ist.*

*Da sich die Hochhausplanung ohnehin nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, kann die geringe Gewichtung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Abwägung zum Optimierungsgebot des § 50 BImSchG bei der Prüfung, ob die Lärmeinwirkung durch ein alternatives Baukonzept verringert werden kann, nicht mit dieser Argumentation begründet werden.*

*Auch die in der Vorhabenbeschreibung, S. 2, 3 erläuterte „Idee“ zur Plaza als „qualitätsvollen urbanen Raum“, der als „einladende Geste“ durch die spannungsvoll aufeinander Bezug nehmenden Gebäudefiguren der beiden Wohntürme entstehen und dessen Gestaltung „assoziativ“ an die Erfurter Umgebung und an eine im Mittelalter vorgelagerte Erdbastion erinnern soll, ist schwer nachzuvollziehen. Eine Auseinandersetzung zu den städtebaulichen Prämissen, die dem für das Plangebiet erarbeiteten Teil-*

*räumlichen Entwicklungskonzept ursprünglich zugrunde gelegt wurden, fehlt.*

## **Abwägung**

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

### Begründung:

Das Bebauungskonzept basiert auf dem Ergebnis eines Planungswettbewerbs, im Rahmen dessen verschiedene Bebauungsvarianten durch eine Jury geprüft wurden. Der von der Jury prämierte Wettbewerbsentwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 zugrunde liegt, wurde als stimmige Antwort auf die komplexe stadträumliche Situation bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine planungsrechtliche Konfliktbewältigung, u.a. durch die Erstellung einer Schallimmissionsprognose sowie eines Hochhausverträglichkeitsgutachtens und der Ableitung entsprechender Maßnahmen. Es kann im Ergebnis der Abwägung konstatiert werden, dass die planungsrechtlichen Probleme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden konnten. Deshalb bedarf es für die Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT 681 keiner weiteren informellen Planung.

Die Aufgabenstellung der Schallimmissionsprognose umfasst ausschließlich die immissionschutzfachliche und –rechtliche Prüfung des Vorhabens. Sie dient nicht zur Auseinandersetzung mit dem Optimierungsgebot nach § 50 BImSchG. Diese Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen der Begründung zu den getroffenen Festsetzungen.

- 5. Textliche Festsetzungen können grundsätzlich nur für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen werden. Auf die artenschutzrechtliche Regelung, die Flächen in der angrenzenden Uferzone des Flutgrabens außerhalb des Geltungsbereichs betrifft, sollte im Teil D unter Pkt. 5 hingewiesen werden. (Artenschutzrechtliche Vorschriften sind im Vollzug auf Vorhabenebene ohnehin nach § 29 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG zu beachten.)*

*Unabhängig davon kann im vor dem Satzungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt werden, dass entsprechende vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen vom Vorhabenträger bis zu einer zu bestimmten Frist durchzuführen bzw. zu finanzieren sind.*

## **Abwägung**

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

### Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 5.8 wurde gestrichen. Auf die artenschutzrechtliche Regelung in der angrenzenden Uferzone des Flutgrabens außerhalb des Geltungsbereichs wird im Teil D unter Pkt. 5 hingewiesen werden. Weiterhin wurden Vereinbarungen zur Durchführung und Finanzierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Durchführungsvertrag getroffen.

- 6. In der textlichen Festsetzung 9.4, 2. Satz sollte verdeutlicht werden, dass diese Regelung die Fassaden der vorgenannten Trafostation sowie der Lüftungsbauwerke betrifft. (s. hierzu auch die im Übrigen geltenden Anforderungen zur Fassadenbegrünung nach der textlichen Festsetzung 8.7, die entgegen der Regelung in Pkt. 9.4. nicht in der Abhängigkeit von ggf. entgegenstehenden technischen Erfordernissen stehen sollen.)*

## **Abwägung**

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

### Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 9.4, 2. Satz wurde entsprechend präzisiert.

7. Für den Vollzug sollte durch ergänzende Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bzw. von § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO entsprechend der in der Begründung, Pkt. 2.3 erläuterten Planungsabsicht klargestellt werden, dass hier geringere Abstandsflächentiefen gelten sollen. Vor dem Hintergrund der getroffenen vorhabenkonkreten Festsetzungen ist es dabei hier u.E. ausreichend, klarstellend festzulegen, dass den nach § 12 Abs. 3 BauGB getroffenen zeichnerischen Festsetzungen im Teil A2 i.V.m. den Festsetzungen von Baulinien Rechtswirkungen zu entsprechend geringeren Abstandsflächen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 Thür BO zukommensollen.

*(Zudem sollte die Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Teil A 2 aus folgenden Gründen ergänzend angegeben werden: Weder die getroffene Festsetzung zum Höchstmaß von Gebäudehöhen noch die reingestalterischen Festsetzungen nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauGB stellen Festsetzungen dar, die i.V.m. mit den Baulinienfestsetzungen Außenwände im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 Thür 80 zulassen oder vorschreiben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe liegen müssten, als nach § 6 Abs. 5 Satz 1 – 3 ThürBO gefordert. Nur wenn die Baukörper nach den zeichnerisch festgesetzten Baulinien i.V.m. den in Teil A 2 getroffenen vorhabenbezogenen Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwingend festgesetzt sind, liegen entsprechende Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO vor.)*

## **Abwägung**

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

### Begründung:

Die Funktion der Baulinien i.V.m. der festgesetzten Oberkante Gebäude und den zeichnerischen Festsetzungen im Teil A2 hinsichtlich der Abstandflächenregelung wurde in der Begründung Punkt 2.3. klargestellt. Einer weiteren Festsetzung bedarf diese Planungsabsicht nicht.

Die Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde in Teil A2 ergänzt.

8. In der textlichen Festsetzung, 7.8 sollte entsprechend der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose LG 61/2017 vom 02.02.2018, Pkt. 8.4 klar gestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen mit Nachtnutzung, wie Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen in einer schallgedämmten Ausführung zu realisieren sind.

*In der Begründung, S. 17 (Pkt. 2.3, drittletzter Absatz) ist die Angabe der Baufeld- Nummer, für die zur Sicherung von "Luftgeschossen" festgesetzt wurde, dass die Baugrenzen und Baulinien nur für bestimmte Geschosse gelten sollen, zu überprüfen.*

## **Abwägung**

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

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 7.8. beinhaltet die Regelung, dass "Lüftungseinrichtungen für die im Nachtzeitraum genutzten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmt auszuführen sind".

Die Begründung wurde hinsichtlich der Baufeldnummern für Luftgeschosse entsprechend korrigiert und an die zeichnerischen Darstellungen angepasst.

9. *In der Begründung, S. 23 sollte ergänzend erläutert werden, warum die Verkehrslärmbelastung mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für (hier nicht festgesetzte) Mischgebiete abgeglichen wird(vgl.hierzuPrognoseLG61/2017vom02.02.2018,S.5,7).*

**Abwägung**

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

Begründung:

Die Begründung wurde im Punkt 2.9., S 23 entsprechend präzisiert.

10. *Die in der Begründung enthaltene Aussage, S. 24 angrenzende Wohnbereiche "u.a. entlang des Johannesufers" seien gleichfalls der gegebenen Lärmvorbelastung ausgesetzt, kann zumindest bezüglich der Wohnbebauung am Johannesufer nicht nachvollzogen werden: Diese liegt im Vergleich zum maßgeblichen Plangebiet in einem größeren Abstand zum verkehrsreichen Juri-Gagarin-Ring.*

**Abwägung**

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

Begründung:

Die Begründung wurde im Punkt 2.9, S 24 anhand der Schallimmissionsprognose präzisiert. Die o.g. Aussage bezieht sich auf die Lärmvorbelastung der angrenzenden Wohnbereiche durch die das Gebiet nördlich und südlich tangierenden verkehrsreichen Straßen Juri-Gagarin-Ring und Stauffenbergallee. Durch die Stauffenbergallee ist auch die Wohnbebauung Johannesufer vorbelastet. Aussagen zur vergleichbaren "Schwere" dieser Vorbelastung werden in diesem Zusammenhang nicht getroffen, da hier lediglich auf die vermutete grundsätzliche Konflikttoleranz der Bewohner als Argument für die Überschreitung der SOW der DIN 18005 Bezug genommen wird.

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B2</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |           |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie<br>Göschwitzer Straße 41<br>07745 Jena |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 10.08.2017<br>14.05.2018   |           |

### Stellungnahme vom 10.08.2017

#### Punkt 1

*Bedingt durch die vorangegangene Bautätigkeit ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Weiterhin ist in unmittelbarer Nähe zum Flutgraben mit erhöhten Grundwasserständen, etwa im Niveau der offenen Vorflut, zu rechnen. Die inhomogenen Lockergesteine als auch die zu erwartenden anthropogenen Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Ggf. sind erhöhte Gründungsaufwendungen erforderlich.

#### Punkt 2

*Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig angezeigt werden müssen, damit eine bodengeologische Aufnahme erfolgen kann.*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

Auf die Anzeigepflicht wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 4).

### Stellungnahme vom 14.05.2018

#### Punkt 1

**Keine Bedenken**

## **Punkt 2**

*Hinweise zu Baugrund- und Gründungsverhältnisses.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Ggf. sind erhöhte Gründungsaufwendungen erforderlich.

## **Punkt 3**

*Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig angezeigt werden müssen, damit eine bodengeologische Aufnahme erfolgen kann.*

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Auf die Anzeigepflicht wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 4).

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B3</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"                                 |           |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesbergamt<br>Puschkinplatz 7<br>07545 Gera |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 15.08.2017<br>16.05.2018                                 |           |

**Bergbauliche Belange werden nicht berührt.**

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B4</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| <b>von</b>                                 | Landesamt für Vermessung und Geoinformation<br>Katasterbereich Erfurt<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 16.08.2017<br>25.04.2018  |           |

### **Punkt 1: Plangrundlage**

*Es wird darauf verwiesen, dass als Grundlage für die Erstellung der Planzeichnung die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet werden soll. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt prüft im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die Plangrundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.04.2018 durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation liegt mit Datum vom 05.04.2018 vor.

### **Punkt 2: Bodenordnung**

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

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich weitestgehend im Eigentum des Vorhabenträgers. Das noch im städtischen Eigentum befindliche Grundstück soll der Vorhabenträgerin veräußert werden.

### **Punkt 3: Festpunkte**

*Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:*

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

#### **Abwägung**

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



|                                     |   |           |
|-------------------------------------|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |   | <b>B5</b> |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| von                                 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Dienststelle Weimar<br>Humboldtstraße 11<br>99423 Weimar |           |
| mit Schreiben vom                   | 01.09.2017<br>27.04.2018  |           |

### Stellungnahme vom 01.09.2017

#### Punkt 1

*In den Randbereichen des Plangebietes ist mit erhaltenen archäologischen Restflächen zu rechnen. An der Nordseite befinden sich zudem Stadtmauerbereiche und ein Stadtturm der äußeren Befestigung.*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planteil und Begründung) wurde ein Hinweis zur archäologischen Relevanz übernommen.

Die denkmalgeschützten Stadtmauerbereiche wurden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### Stellungnahme vom 27.04.2018

#### Punkt 1

*Mit Punkt 6.1 in der Begründung und den Hinweisen im Planteil sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt.*

#### **Abwägung**

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

|                                     |  |           |
|-------------------------------------|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |  | <b>B6</b> |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |           |
| von                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Energie GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |           |
| mit Schreiben vom                   | 04.08.2017 (FW)<br>26.04.2018 (FW)   |           |

### Stellungnahmen vom 04.08.2017 und 26.04.2018

#### Anlagenbestand: Fernwärme

##### Punkt 1

*Im geplanten Baubereich ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden. Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.*

##### **Abwägung**

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

##### Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.  
Neu zu verlegende Fernwärmeleitungen werden im öffentlichen Straßenraum eingeordnet und frühzeitig mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt.

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B7</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| <b>von</b>                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Netz GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                             |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 02.08./ 04.08.2017 (Strom), 29.11.2017 (Gas), 25.04.2018 (Strom),<br>09.05.2018 (Strom), 16.05.2018 (Gas) |           |

### Stellungnahmen vom 02.08./ 04.08.2017, 25.04.2018 und 09.05.2018 (Strom)

#### Punkt 1

*Errichtung einer begehbaren Trafostation mit zwei Transformatoren, lt. Bebauungsplan. Diese sollte möglichst im Lastschwerpunkt an geeigneter Stelle errichtet werden, siehe Vorplanung – Bebauungsplan.*

*Weiterhin sind Vorhaltetrassen zur Erschließung notwendig.*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Für die erforderliche Trafostation wurde ein entsprechender Standort im vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Planzeichnung festgesetzt.

#### Punkt 2

*Hinweise zum Leitungsbestand*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

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

### Stellungnahme vom 05.12.2017 und 16.05.2018 (Gas)

Keine Einwände

Im Vorhabenbereich befinden sich außer Betrieb befindliche Leitungen. Die Gasleitungen können nach Feststellung der technischen Gasfreiheit durch Mitarbeiter des Meisterbereiches Gasversorgung der SWE Netz GmbH im Zuge des Baugrubenaushubs entfernt werden.

### **Abwägung**

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

### Begründung

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

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B8</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |           |
| <b>von</b>                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>ThüWa ThüringenWasser GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.08.2017<br>09.05.2018   |           |

## Stellungnahmen vom 22.08.2017 und 09.05.2018

### Punkt 1

*Die wasserversorgungstechnische Erschließung des B-Planareals kann über die öffentlichen Straßen Juri- Gagarin-Ring, Wallstraße und Johannesufer und den hier verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgen.*

*Für den Innenbereich des Planungs-/Wohnareals wird die Durchführung einer erschließungstechnischen Maßnahme zur Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen erforderlich werden. Diese Erschließung wird durch den Investor unter Beachtung der Vorgaben des Wasserversorgungsunternehmens zu planen und zu realisieren (Erschließungsvertrag) sein. Die Erschließungskosten für das o. g. Gesamtvorhaben sind zu 100 % vom Investor (hier privater Erschließungsträger) zu tragen.*

*Rechtzeitig vor geplantem Baubeginn sind vertragliche Regelungen zur Wasserversorgung zwischen Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen zur technischen Lösung, zur Verfahrensweise und zu den Verantwortlichkeiten notwendig.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

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

Der Vorhabenträger wird frühzeitig einen Versorgungsvertrag mit den Stadtwerken Erfurt abschließen und die entsprechenden Leitungen und Anlagen bei der Erschließungsplanung berücksichtigen.

### Punkt 2

*Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa ThüringenWasser GmbH nachzuweisen.*

## **Abwägung**

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

### Begründung

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

### Punkt 3

*Hinweise zur Projektierung (Überbauung, Gründungstiefe, Mindestabstände), Bauphase, Inbetriebnahme.*

## **Abwägung**

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

### Begründung

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

### Punkt 4

*Die Pflanzung von Bäumen auf Leitungen/Kabeln oder anderen Anlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH ist unzulässig. Überlagerungen von Wasserleitungen/Kabeln, Abwasserkanälen einschl. Querungen in einem Winkel von weniger als 45° sind unzulässig. Jegliche Überbauung durch Medien ist auszuschließen.*

*Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des ALT 681) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.*

## **Abwägung**

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

### Begründung

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

### Punkt 5

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

*Während der Bauphase und danach muss die Funktionstüchtigkeit unserer Anlagen gewährleistet sein, es ist eine entsprechende Sicherung der Anlagen durch den Baubetrieb vorzunehmen. Wir verweisen auf das technische Regelwerk DVGW „Technische Mitteilung GW 315“.*

## **Abwägung**

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

### Begründung

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

### **Punkt 6**

*Auf dem Grundstück des Erschließungsträgers befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitungen der ThüWa GmbH, die nicht überbaut werden darf.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Die vorhandene Trinkwasserleitung wird im Näherungsbereich der geplanten Tiefgarage umverlegt. Zur Sicherung der Trinkwasserleitung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt.

### **Punkt 7**

*Einordnung und Neuverlegung der Trinkwasserversorgungsleitungen im öffentlichen Bau-  
raum. Eine Koordinierung zusammen mit der trinkwassertechnischen Erschließung für die im  
B-Plan befindlichen Objekte ist vorzusehen.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

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

|                                     |  |           |
|-------------------------------------|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |  | <b>B9</b> |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |           |
| von                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Stadtwirtschaft GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |           |
| mit Schreiben vom                   | 14.08.2017<br>26.04.2018   |           |

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

*Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen. Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfwS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gern. § 10 Abs 5 AbfwS einen Übernahmeplatz fest.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge sowie Übernahmeplätze festgesetzt.

### **Punkt 2: eingesetzte Fahrzeugtechnik**

*Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

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

### **Punkt 03.01: Aktuelles Projekt / Holsystem**

*Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können.*



*Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).*

*Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen.*

*Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

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

Die Standplätze für Abfallbehälter werden in der Tiefgarage eingeordnet und am Abholtag auf den festgesetzten Übernahmepätzen bereitgestellt.

### **Punkt 03.02: Aktuelles Projekt / Bringesystem**

*Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringesystem.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze. Neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant.

### **Punkt 03.03: Bauphase**

*Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B10</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |            |
| <b>von</b>                                 | Stadtwerke Erfurt Gruppe<br>Erfurter Verkehrsbetriebe AG<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 27.07.2017<br>07.05.2018   |            |

**keine Bedenken und keine Betroffenheit**

|                                     |   |            |
|-------------------------------------|---|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |   | <b>B11</b> |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |            |
| von                                 | TEN Thüringer Energienetze GmbH<br>Netzbetrieb Region Mitte<br>Schwerborner Straße 30<br>99087 Erfurt |            |
| mit Schreiben vom                   | 21.07.2017<br>14.05.2018  |            |

keine Einwände

**Hinweise**

*Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen*

**Abwägung**

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

**Begründung**

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

|                                     |  |            |
|-------------------------------------|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |  | <b>B12</b> |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |            |
| von                                 | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Postfach 90 01 02<br>99104 Erfurt |            |
| mit Schreiben vom                   | 14.08.2017<br>04.05.2018   |            |

### Punkt 1

*Zur Versorgung des Geltungsbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

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

### Punkt 2

*Hinweise zur koordinierten Erschließung sowie zu den Verlegungsbedingungen.*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

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

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B13</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |            |
| <b>von</b>                                 | Landesamt für Bau und Verkehr<br>Hallesche Straße 15<br>99085 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 27.07.2017<br>26.04.2018   |            |

keine Einwände und Betroffenheit

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B14</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |            |
| <b>von</b>                                 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Dienststelle Erfurt<br>Petersberg Haus 12<br>99084 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.08.2017<br>21.12.2017<br>01.06.2018   |            |

### Stellungnahme vom 22.08.2017

siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 01.06.2018 (abschließende Stellungnahme)

### Stellungnahme vom 21.12.2017

siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 01.06.2018 (abschließende Stellungnahme)

### Stellungnahme vom 01.06.2018

*Unter Bezug auf die erfolgten Vorabstimmungen zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und der Denkmalfachbehörde, zuletzt zum Entwurf der Stellungnahme des TLDA vom 25.05.2018, Az. 51.008- 0000\_1-9-10490\_2018, gibt der Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege des TLDA abschließend folgende Stellungnahme ab:*

*Als Landeskonservator muss ich leider grundsätzlich kritisieren, dass seitens der Stadt Erfurt die Bauleitplanung für die beiden Hochhäuser am Johannesufer durch einen privaten Investor auf den Weg gebracht wurde, ohne zuvor für das größte Flächendenkmal Thüringens, der Altstadt Erfurt, die grundsätzliche Verträglichkeit von Hochhäusern an diesem Standort geprüft zu haben. Zudem kritisiere ich ausdrücklich, dass die Kommunikation zum Vorhaben mit der Denkmalfachbehörde viel zu spät, d. h. erst nach einem positiven Stadtratsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes und nur auf Aufforderung durch die Denkmalfachbehörde erfolgte, nachdem der Landeskonservator vom Vorhaben aus der Presse erfuhr.*

*Die Hochhausbebauung am Krämpfertor wird nach wie vor äußerst kritisch, aber nicht generell ablehnend bewertet. Insbesondere werden unter Rücksicht auf die Blickbeziehungen von der Altstadt und auf die Stadtsilhouette und in Kenntnis des gegenwärtigen Standes der fundierten Untersuchungen zu Hochhausstandarten durch das Büro Wick& Partner die Höhe der Türme, die Stellung des Turmes B und die mögliche Beeinträchtigung der Johannesmauer als einem der wenigen Relikte der mittelalterlichen Stadtbefestigung kritisiert.*

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

## Begründung

Das Hochhausverträglichkeitsgutachten liegt für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vor und wurde mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplanentwurf, Stand 07.02.2018, der ebenfalls mit Stadtratsbeschluss vom 07.03.2018 gebilligt wurde.

### **1. Die Höhe der Hochhäuser**

*Die Punkthochhäuser im Bereich Krämpfertor sind Orientierungsebene für alle potentiell neuen Projekte. Diese Orientierungsebene wird nach bisherigem Kenntnisstand auch im Rahmen der in Arbeit befindlichen Studie (Hochhausverträglichkeitsgutachten) bestätigt werden.*

*Die Punkthochhäuser am Krämpfertor haben 16 Geschosse und eine Gesamthöhe von TH 45 – 48,5m bzw. FH 50,5 - 53m. Das größere der beiden geplanten Hochhäuser am Johannistor (TH 53,50m) überragt das höchste der Hochhäuser am Krämpfertor um 5m. Die in den mittlerweile erfolgten Vorabstimmungen seitens des TLDA geforderte Höhenreduzierung auf 48,5m (Stellungnahme vom 21. Dezember 2017) wird damit nicht erreicht. Wenn es schon zu einer Überschreitung dieser ursprünglich unter Bezug auf die Hochhäuser am Krämpfertor als hinnehmbar benannten maximalen Höhe („Firsthöhe“) von 48,5m kommen soll, dann soll die absolute Höhe der Punkthäuser am Krämpfertor mit ihren in den 1990er Jahren errichteten Aufbauten von ca. 53 m nicht überschritten werden. Zudem ist zwingend auf einen „ruhigen“ oberen Abschluss hinzuwirken, also keine weiteren Aufbauten mehr.*

*Für die ohnehin eintretenden Störwirkung beider Hochhausbauten auf die Sichtbeziehungen von und auf verschiedene, wichtige Punkte der Altstadt ist diese Höhenüberschreitung von 5 m dann auch nicht mehr von ausschlaggebender Relevanz.*

## **Abwägung**

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

## Begründung

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne einer stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmalrechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.



## **2. Das Eindrehen des Hochhauses (Turm B)**

*Das höhere der beiden Gebäude ist nicht achsial zur Stadtkrone ausgerichtet. Somit wird nicht die Schmalseite des Gebäudes bei Blick zum Dom oder beim Blick aus Richtung Petersberg (wichtiger Aussichtsberreich) in Richtung NO (Schwabenberg bei Kerspleben) wirksam. Das Gebäude erreicht für diese Betrachtungsrichtung durch das Eindrehen die größtmögliche Breite (Diagonale) und damit wird dessen Auswirkung auf das Stadtbild deutlich verstärkt.*

*S. 2 01 Städtebauliches Konzept: „Die eingedrehte Setzung des Turms B spannt gleichzeitig einen überzeugenden städtischen Innenraum auf, der sich einladend zur Altstadt öffnet und die Adressbildung stärkt.“ Diese Intention ist aus Sicht des Bauherren verständlich. Sie bedeutet andererseits jedoch nicht weniger, als dass das Gebäude zur Altstadt gedreht wird, um deren attraktive Ansicht zur Aufwertung zu nutzen. Die Attraktivität der Altstadt und hier besonders die Ansicht der Stadtkrone wird benutzt, aber damit auch ein Stück verbraucht. Die Planungshoheit obliegt letztlich der Kommune; die Anmerkungen zur ohnehin eintretenden Störwirkung in Pkt. 1 gelten hier sinngemäß.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auch hinsichtlich der Stellung der Gebäude hat sich im Ergebnis der gutachterlichen Standortprüfung keine substantielle Störung des Stadtbildes bestätigt. Die Stellung der Gebäude ist hinsichtlich der Sichtbeziehungen nicht von ausschlaggebender Relevanz. Dies wird in o.g. Stellungnahme des TLDA bestätigt.

Der Ausrichtung der Gebäude auf dem Baugrundstück liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept bis hin zur Fortführung der Bebauung entlang der Wallstraße zugrunde, welches ausschlaggebend für die Juryentscheidung des Wettbewerbsverfahrens war. Davon ausgehend stellt sich die Platzierung der Gebäude im städtebaulich-räumlichen Kontext als Vorzugslösung dar. Eine Veränderung der Gebäudestellung und –einordnung würde dem in sich stimmigen Gesamtkonzept widersprechen und ggf. andere nachteilige Auswirkungen auf bestimmte Sichtachsen hervorrufen.

Das städtebaulich-räumliche Konzept wird deshalb nicht verändert. Es liegen keine Gründe vor, die aus diesem Grund eine denkmalrechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

## **3. Die Stadtmauer**

*Im Bereich Johannesufer ist die Stadtmauer zu beachten und zu berücksichtigen. Der Umgang mit dem Kulturdenkmal ist mit den Denkmalbehörden zuvor abzustimmen.*

*Der Bereich zählt zu den wenigen überirdisch und in einem größeren Zusammenhang erhaltenen Reste der mittelalterlichen äußeren Stadtmauer. Sie sind unbedingt zu erhalten und vollständig sowie fachgerecht instand zu halten bzw. zu setzen.*

*Die Stadtmauer am Johannisufer (Kulturdenkmal) ist mit der Darstellung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R) unterlegt. Die Stadtmauer selbst ist nicht Bestandteil des Fuß- und Radweges und entsprechend anders darzustellen. Damit ist sicherzustellen, dass sie nicht zum Zwecke der Herstellung des Fuß- und Radweges, wie ihn der B-Plan festsetzt, entfernt werden kann.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Eingriffe und Veränderungen der vorhandenen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Auch die Flächenfestsetzung einer Straßenverkehrsfläche steht den denkmalrechtlichen Anforderungen nicht entgegen, sondern bestimmt lediglich die Zuordnung der baulichen Anlage zum öffentlichen Straßenraum, ähnlich sonstiger Stützmauern, Absturzsicherungen etc.

Im Rahmen der Straßenplanung wurden die denkmalfachlichen Anforderungen (Abstand und Ausbildung des Randstreifens zwischen Mauer und Straßenkörper) berücksichtigt und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Gemäß Durchführungsvertrag wird die Stadtmauer in ihrem jetzigen Zustand zusammen mit dem Straßenflurstück und der hergestellten Straße an die Stadt übertragen. Die Mauersanierung und -unterhaltung erfolgt durch die Stadt Erfurt selbst in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

Damit werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Schutzanforderungen entgegenstehen.

### **4. Fazit**

Bei enger Orientierung an den genannten Aspekten werden aus denkmalfachlicher Sicht keine Gründe gesehen, die eine denkmalrechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

### **Abwägung**

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

### Begründung:

Damit stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 keine denkmalrechtlichen Gründe entgegen.

|                                     |  |            |
|-------------------------------------|--|------------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |  | <b>B15</b> |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |            |
| von                                 | Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung<br>Hans-C.-Wirz-Straße 2<br>99867 Gotha |            |
| mit Schreiben vom                   | 14.08.2017<br>08.05.2018   |            |

*Im o.g. Planungsgebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz und/ oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.*

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B16</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz<br>Abteilung Arbeitsschutz<br>Regionalinspektion Mittelthüringen<br>Linderbacher Weg 30<br>99099 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 24.07.2017<br>20.04.2018  |            |

keine Betroffenheit

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B17</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |            |
| <b>von</b>                                 | Thüringer Liegenschaftsmanagement<br>Landesbetrieb<br>Am Johannestor 23<br>99084 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.08.2017<br>16.05.2018  |            |

keine Einwände

|  |   |            |
|--|---|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>B18</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |            |
| <b>von</b>                                 | Industrie- und Handelskammer Erfurt<br>Arnstädter Straße 34<br>99096 Erfurt |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 17.08.2017<br>18.05.2018  |            |

keine Einwände

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>B19</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |            |
| <b>von</b>                                 | Deutsche Post AG<br>CSG GmbH<br>Am Bremsenwerk 001<br>10317 Berlin |            |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 24.08.2017   |            |

### Punkt 1

*Es sind keine postalischen Einrichtungen, Eigentumsobjekte der Deutschen Post AG betroffen.*

### **Abwägung**

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

### Punkt 2

*Die Deutsche Post Immobilien GmbH ist in 99084 Erfurt, Juri-Gagarin-Ring 153 in Anmietung. Sollte das Objekt vom o.g. Bebauungsplan betroffen sein, bitten wir sie, sich an den Eigentümer zu wenden, damit die Belange der Deutschen Post mit der geplanten Baumaßnahme nicht behindert bzw. eingeschränkt werden.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens im Rahmen der Planaufstellung besteht für Jedermann die Möglichkeit der Stellungnahme. Eine separate Beteiligung umliegender Eigentümer und Nutzer erfolgt nicht.

Sollten sich im Vollzug der Satzung Abhängigkeiten zu umliegenden Nutzungen ergeben wird sich die Vorhabenträgerin mit den Betroffenen in Verbindung setzen.

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>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |           |
| <b>von</b>                                 | Landesanglerverband Thüringen e.V.<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 24.07.2017<br>23.04.2018   |           |

keine Betroffenheit

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N2</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| <b>von</b>                                 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald<br>Landesverband Thüringen e.V.<br>Lindenhof 3<br>99998 Weinbergen / OT Seebach |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 18.08.2017<br>18.05.2018  |           |

**keine Betroffenheit und keine Einwände**

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N3</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| <b>von</b>                                 | Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V.<br>Geschäftsstelle, Frau Lindig<br>Hohe Straße 204<br>07407 Uhlstädt-Kirchhasel |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 23.08.2017<br>26.04.2018  |           |

**keine Betroffenheit und keine Einwände**

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N4</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| <b>von</b>                                 | Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.<br>Thymianweg 25<br>07745 Jena |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 25.08.2017<br>25.05.2018  |           |

**keine Betroffenheit und keine Einwände**

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N5</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| <b>von</b>                                 | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.<br>Trommsdorffstraße 5<br>99084 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.08.2017<br>25.05.2018  |           |

## Stellungnahme vom 14.08.2017

### Punkt 1

*Die Schließung von Baulücken im Innenstadtbereich ist grundsätzlich zu begrüßen. Deshalb erheben keine grundsätzlichen Einwände an das o.g. Bauvorhaben, da wir eine innerstädtische, behutsame Brachflächennachnutzung gegenüber einer Bebauung und damit Versiegelung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen am Stadtrand (Außenbereich) bevorzugen.*

*Wir melden allerdings Bedenken an die Dimension des geplanten Bauwerkes an, das mit seinen 18 Stockwerken nicht nur das Stadtbild prägen wird, sondern auch Auswirkungen auf Mensch und Umwelt haben wird. Zu geringe Abstandsflächen zur Umgebungsbebauung, die eine andere Architektur und Höhe hat, mit den Folgen für Beschattung und Belüftung ist nur ein Merkmal im Zusammenhang mit der Höhe des Gebäudes stehen wird.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Besonnungsgutachten erstellt.

Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen normativen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Besonnungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können. Die nachgewiesene Besonnungssituation stellt jedoch eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist. Unter dieser Maßgabe sowie in Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des Stadtgrundrisses sowie der Schaffung einer Höhendominante als Endpunktes der Ringbebauung wird die Belichtungssituation als zumutbar und mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Winter vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. Es ist deshalb davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind.

Hinsichtlich der Belüftung ist bei den vorgesehenen Gebäudeabständen regelmäßig als gegeben anzusehen.

## **Punkt 2**

*Es sollte durch Wohneigentum und Mietwohnungen auch im unteren Preissegment eine soziale Durchmischung gefordert werden. Wie in anderen Städten sollte eine 10 bis 20 % Regelung für die Schaffung von Sozialwohnungen vorgegeben werden. Im Übrigen ist das Nutzungskonzept des Investors sehr vage -sollte mit Auflagen zu gegebenen Bedarfen, in Ab-*

*stimmung mit dem Einzelhandelskonzept und dem Gastronomieangebot der Umgebung, versehen werden.*

### **Abwägung**

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

#### Begründung

Es ist beabsichtigt, für die Stadt Erfurt ein Baulandmodell zu entwickeln, welches als Zielsetzung bei künftigen Wohnbauvorhaben einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorsehen soll. Eine entsprechende Drucksache mit einem ersten Zwischenbericht hierzu ist derzeit in Vorbereitung. Ein wichtiges Element des Baulandmodells wird die Gleichbehandlung von planbedürftigen Vorhaben einer bestimmten Größenordnung sein, sodass Vorhabenträger verlässlich disponieren können.

Ein standortspezifisches und vom Stadtrat beschlossenes Baulandmodell liegt noch nicht vor. Das bereits sehr fortgeschrittene Vorhaben ist als frei finanziertem Wohnungsbau und ohne mietpreisgebundene Wohnungen kalkuliert. In Anbetracht der Projektstruktur kann davon ausgegangen werden, dass die wirtschaftlichen Spielräume für die Schaffung von Sozialwohnungen nicht gegeben sind.

Weiterhin sind die Wohnungsgrundrisse und -größen nicht den Richtlinien für Sozialwohnungen angepasst, so dass unklar ist, ob das Vorhaben förderfähig ist, und ob überhaupt zum Realisierungszeitpunkt ausreichend Wohnungsbaufördermittel zu Verfügung stehen werden. Der Vorhabenträger musste nach der bisherigen Beschlusslage der Stadt Erfurt nicht davon ausgehen Sozialwohnungen bereit zu stellen, so dass diese Forderung in Anbetracht des Planungsfortschritts unangemessen wäre und die Realisierbarkeit des Vorhabens grundsätzlich in Frage stellen würde.

Das Vorhaben wird hinsichtlich des Nutzungsspektrums, der Baukörperausbildung sowie der Freiraumgestaltung im Durchführungsvertrag hinreichend konkret definiert. U.a. soll eine KiTa im Erdgeschoss des Turms A sowie eine Gaststätte im Turm B eingeordnet werden, so dass der Vorhabenträger damit einen Beitrag für das Gemeinwohl leistet.

### **Punkt 3**

*Es fehlt auch ein Verkehrsberuhigungskonzept für das Wohngebiet Wallstraße / Johannesplatz, das aus gesundheitlichen Gründen für die Anwohnerinnen zu erstellen ist.*

### **Abwägung**

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

#### Begründung

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Der Bereich Johannesplatz sowie die Johannesstraße sind vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 nicht betroffen, so dass durch diesen keine Konflikte in diesem Bereich ausgelöst werden.

#### **Punkt 4**

*Im Übrigen hätten wir und die Anwohner\*innen es uns gewünscht, wenn dieses prägnante Bauvorhaben in die neu geschaffene Erfurter-Vorhabenliste aufgenommen worden wäre. Es hat keine breite Information oder eine qualifizierte, informelle Bürgerbeteiligung gegeben, weder vor der Ausschreibung des Wettbewerbs noch zur Offenlegung des B-Plans. Der Vorhabenbezogene B-Plan darf einen mit den Anwohner\*innen angestimmten B-Plan nicht ersetzen! Dies ist Nachzuholen, z.B. durch Setzung des Vorhabens in die Vorhabenliste und Beteiligung nach dem neuen Erfurter-Modell der Beteiligungsleitlinien.*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung**

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um ein gesetzlich normiertes Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit. Alle privaten und öffentlichen Belange müssen formalisiert erhoben, gewichtet und gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden, so dass von Stadtrat eine Abwägungsentscheidung ohne unzulässige Vorwegbindungen getroffen werden kann, die auch voll gerichtlich nachprüfbar ist.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können zwar auch informelle Beteiligungsformen eingebunden werden, diese müssen sich jedoch in Art und Umfang an der Spezifik der Bauleitplanung orientieren. Aufgrund dieser Spezifik unterfällt das Bauleitplanverfahren als formelles Verfahren grundsätzlich nicht dem Modell der kooperativen Bürgerbeteiligung im Sinne der Erfurter Vorhabenliste. Die Beteiligungsverfahren sind im Internetauftritt gelistet und bedürfen keiner zusätzlichen Auflistung. Ein gesonderter Regelungsbedarf durch Leitlinien besteht für das Bebauungsplanverfahren nicht.

Eine Bürgerbeteiligung ist im Bauleitplanverfahren grundsätzlich Pflicht. Art und Umfang sind in § 3 des Baugesetzbuches geregelt. Entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf frühzeitig über Ziel, Zweck und Inhalt der Planung unterrichtet und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen dem Stadtrat vor und werden bei der Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Das Planungsermessen der Stadt findet im Rahmen der Bauleitplanung seine Grenze im Abwägungsgebot.

Eine weitere Beteiligung fand mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt. Über den Einsatz von Instrumenten einer informellen Bürgerbeteiligung entscheidet der Stadtrat im Rahmen dieser verfahrensleitenden Beschlüsse zum Bauleitplanverfahren.



## **Punkt 5**

*Die bauliche Ergänzung im dichten Innen-, Altstadtbereich, sollte sich an die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: [https://www.umweltbundesamt.de/ die-stadt-fuer-morgen](https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen). Mindestens aber sollten beim Bauen die Kriterien der Grünen Hausnummer (Neubau) angestrebt werden.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der Erfurter Grünen Hausnummer sind dem Festsetzungsinhalt nach BauGB nicht zugänglich und können deshalb nicht direkt berücksichtigt werden.

## **Punkt 6**

*Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen dürfte mittlerweile unstrittig sein. Auch der Fassadenbegrünung und den Gründächern (z.T. im Entwurf vorgesehen) kommt große Bedeutung zu, wenn sie nicht nur ästhetischen Gesichtspunkten gewidmet ist, sondern von der Qualität so ausgestaltet wird, dass sie zur Staubbinding beiträgt, als Temperaturpuffer hilft und Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere schafft, etc., Also eine wirksame Natur- u. Umweltschutzfunktion übernimmt! Art und Umfang der Fassaden und Dachbegrünung muss also verbindlich vorgeschrieben werden und darf nicht dem Investor allein überlassen werden.*

*Gegen eine großflächige Versiegelung durch Parkplätze, die innerstädtisch in Tiefgaragen zu planen sind, helfen die Verwendung von Rasenbetonsteinen u. wassergebundene Oberflächen für die Gehwege. Eine naturnahe Umgebungsbepflanzung ist zu fordern.*

*Der Schutz des Grüngürtels Flutgraben mit seinen Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten) ist sicherzustellen. Ebenso ist auf den Schutz der historischen Stadtmauer zu achten und der Zugang über öffentliche Flächen sicherzustellen.*

*Die Erschließung der Brachfläche ist mit Baumfällungen verbunden. Da es sich um eine langjährige Brache handelt, ist vor dem Baubeginn rechtzeitig und durch qualifizierte Beauftragung Externer ein Artenschutzgutachten für Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen in Auftrag zu geben. Bei Nachweis dieser muss das Bauvorhaben überdacht oder zumindest müssen Ersatzquartiere in Form von künstlichen Nisthilfen oder Umsiedlungen geschaffen werden.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung diese Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr.

1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

Der Grüngürtel des Flutgrabens ist durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Eingriffe in die Grünstrukturen finden nicht statt. Die historische Stadtmauer ist denkmalrechtlich geschützt. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die den Schutzstatus in Frage stellen. Die Straße "Johannesufer" soll als öffentliche Verkehrsfläche entlang der historischen Stadtmauer verlängert werden, so dass dadurch der öffentliche Zugang gesichert ist.

Im Bebauungsplanentwurf wird weiterhin eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

### **Punkt 7**

*Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

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

### **Punkt 8**

*Sofern kein Anschluss ans Fernwärmenetz möglich ist, sollten Quartierslösungen für die dezentrale Wärme- und Stromversorgung realisiert werden. Die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen inkl. Speicher, Wärmepumpen oder BHKW und sollten verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBÄ-„Vision der Stadt von Morgen“. Das Bauvorhaben wird für einen langen Zeitraum der Nutzung und Bewirtschaftung errichtet. Der Entwurf des Klimaschutzgesetzes beinhaltet langfristig das Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität im Wohnungssektor. Damit die Klimaschutzziele von Paris überhaupt erreicht werden können, dürfen Neubauten nur als Passivhäuser besser als Plusenergiehäuser realisiert werden.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung mit ihrem Anschluss- und Benutzungsgebot. Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme kann über das vorhandene Fernwärmenetz gesichert werden. Der Vorhabenträger wird dazu entsprechende Versorgungsverträge mit der Stadtwirtschaft Erfurt abschließen.

Es ist ein hoher Gebäudestandard geplant, der den Anforderungen der gültigen EnEV entspricht. Normative oder städtebauliche Gründe für einen höheren Standard sind nicht gegeben.

ben.

### **Punkt 9**

*Wir fordern, dass nach §2, Abs.4 BauGB vor dem Baubeginn ein „Umweltbericht“ erstellt wird, für den ein „Scoping“ notwendig ist.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

*Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.*

## **Stellungnahme vom 25.05.2018**

### **Punkt 1**

*Die bauliche Ergänzung im dichten Innen-, Altstadtbereich sollte sich an die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Darüber hinaus sollten beim Bauen die Kriterien der „Erfurter Grüne Hausnummer“ (Neubau) eingehalten werden.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der Erfurter Grünen Hausnummer sind dem Festsetzungsinhalt nach BauGB weitestgehend unzugänglich und können deshalb nicht direkt berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Planvollzug entgegenstehen.

### **Punkt 2**

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

Der Natur sollte, durch Dach- und Fassadenbegrünung, die Fläche zurückgegeben werden. Ihnen kommt große Bedeutung zu, wenn sie nicht nur aus ästhetischen Gesichtspunkten gewidmet ist, sondern von der Qualität so ausgestaltet wird, dass sie zur Staubbindung beiträgt, als Temperaturpuffer hilft und ein Mikroklima für Kleinstlebensräume, Pflanzen und Tiere schafft, etc.. Also eine wirksame Natur- u. Umweltschutzfunktion übernimmt! Mit großzügiger Dachbegrünung leisten Sie einen wichtigen Beitrag. Auch die Regenwasserverrieselung mittels Rigolen empfehlen wir.

### **Abwägung**

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

### Begründung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Hiernach ist gemäß § 1 a) Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unabhängig davon werden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch verschiedene Begrünungs- und Bodenschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis Nr. 5.7 sowie Nr. 8.1 bis Nr. 8.6 soll damit die Eingriffsschwere gemindert werden.

Dazu gehören auch Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Ein Hauptmerkmal der Planung ist insbesondere die umfangreiche Fassadenbegrünung. Diese ist planungsrechtlich festgesetzt und damit bindend. Gleiches gilt für die Dachbegrünung, die ebenfalls für Teile der Dachflächen verbindlich festgesetzt ist. Beide Maßnahmen haben sowohl gestalterische als auch ökologische Funktion (siehe Grünordnungsplan).

Die Flächenversiegelung entspricht den Obergrenzen nach BauNVO für Urbane Gebiete sowie der städtebaulichen Gestaltungsabsicht eines urbanen Raumes (städtische Plaza mit halböffentlicher Nutzung).

Weitere Regelungen über die getroffenen Festsetzungen hinaus werden den allgemeinen Planungszielen folgend als nicht mit dem Vorhaben vereinbar erachtet. Dazu zählt auch die empfohlene Regenwasserverrieselung, die den für innerstädtische Lagen typischen beengten Platzverhältnissen und Nutzungszielen der Freiflächen als wohnnahe Erholungsflächen widerspricht.

### Punkt 3

Da das Thema Licht in der Nacht sowohl für den Klimaschutz, das menschliche Wohlbefinden als auch für den Artenschutz einer immer größeren Bedeutung zu kommt (Verlust der Nacht!), fordern wir für die Beleuchtung im neu entstehenden Wohnquartier unbedingt den Einsatz energiesparender und insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik. Nur in den Bereichen, in den eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Straßen, Zuwegung der Häuser) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste reduzierte Lichtintensität und Lichtausstrahlung erfolgen. Begrünte Flächen sollen dabei nicht mit Licht bestrahlt werden und dunkel bleiben, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung als Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Das Hinzuziehen eines Lichtplaners wird empfohlen.

### **Abwägung**

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

### Begründung

Entsprechende Regelungen wurden im Durchführungsvertrag getroffen.

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |   | <b>N6</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"  |           |
| <b>von</b>                                 | Kulturbund für Europa e.V.<br>Landesverband Thüringen<br>Bahnhofstraße 27<br>99084 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 02.08.2017<br>14.05.2018  |           |

**keine Betroffenheit und keine Einwände**

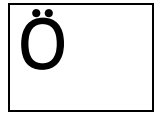
|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>N7</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |           |
| <b>von</b>                                 | Landesjagdverband Thüringen e.V.<br>Franz-Hals-Straße 6c<br>99099 Erfurt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.08.2017   |           |

keine Einwände

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |  | <b>N8</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |           |
| <b>von</b>                                 | Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V.<br>Niederkrossen 27<br>07407 Uhlstädt-Kirchhasel |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | ohne Datum   |           |

**keine Betroffenheit und keine Einwände**

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung





|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö1 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 24.08.2017               |    |

### Punkt 1

*Innerstädtischer Baulückenschluss ist gegenüber der Versiegelung und Einbetonierung von Flächen im Außenbereich der Vorrang einzuräumen. Allerdings ergeben sich insbesondere durch die geplante extrem hohe Geschossflächenzahl einige Fragen und Einwendungen.*

*Vielen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Erfurt ist das Projekt bislang insbesondere in Bezug auf die geplante Höhe des geplanten Objekts noch völlig unbekannt. Aber auch die betroffenen Anwohnerinnen des Wohngebietes Wallstraße/Johannesplatz wurden bislang nicht gesondert informiert oder gar beteiligt. Dies gilt es in geeigneter Form nachzuholen. Nach intensiver Befassung mit den bereitgestellten Informationen habe ich folgende Fragen und Anmerkungen:*

1. *Warum wurde das Projekt bislang nicht in die Vorhabenliste nach dem Erfurter Modell aufgenommen?*
2. *Die Abstandsflächen zur Umgebungsbebauung sind zu gering bemessen, so dass mit negativen Folgen für Beschattung und Belüftung zu rechnen ist. Sind entsprechende Untersuchungen vorgesehen?*
3. *Warum gab es keine Erfassung von Umwelt- und Naturschutzfaktoren (Artenvielfalt) vor der Genehmigung des „WIR-Gartens“?*
4. *Warum wurde der „WIR-Garten“ von der Stadt gefördert, wenn sich herausstellt, dass er als intelligentes Instrument zur Kanalisierung von möglicher Bürgerkritik installiert wurde?*
5. *Schon jetzt ist der Auto- und LKW-Verkehr (Lärm) in unserer Straße unerträglich -jetzt droht noch mehr Verkehr. Wann gibt es ein Verkehrsberuhigungskonzept für das gesamte Gebiet Wallstraße/Johannesplatz?*
6. *Verkehrsberuhigung in der Kernstadt auf Kosten der Randzone ist nicht akzeptabel. Bislang fehlt ein Gestaltungs- bzw. Entwicklungskonzept, der Vorhabenbezogene B-Plan darf einen mit den Anwohner\*innen angestimmte B-Plan nicht ersetzen.*
7. *Wird die berechtigte Forderung zum umfassenden Schutz des Grüngürtels Flutgraben berücksichtigt?*
8. *Schutz der sichtbaren historischen Stadtmauer und möglicher unterirdischer Reste ist zu gewährleisten. Der Zugang über öffentliche Flächen ist sicherzustellen.*
9. *Das geplante Grünkonzept am Gebäude zur Fassadengestaltung ist grundsätzlich positiv zu bewerten: Art und Umfang muss verbindlich festgeschrieben werden und darf nicht den jeweiligen Nutzerinnen überlassen werden. Eine Alibi-Begrünung ist abzulehnen.*
10. *Der einzig verbliebene (hat sich nach der Schädigung durch die Aushebung der Baugrube wieder erholt) Stadtbild-prägende Baum an der Einfahrt zur Wallstraße ist zu erhalten.*
11. *Bislang gab es keine gesonderte Information oder Bürgerbeteiligung, weder vor der*

*Ausschreibung des Wettbewerbs noch zur Offenlegung des B-Plans. Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung zum Vorhaben bezogenen B-Plan ist völlig unzureichend. Hier bedarf es einer Nachfrist bzw. der Erörterung im Rahmen des Erfurter Modells mit allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern.*

12. *Das Nutzungskonzept des Investors ist wagen und sollte mit Auflagen zu den zu ermittelnden realistischen Bedarfen versehen werden.*
13. *Soziales Bauen auch im „WIR-Garten“ sollte selbstverständlich sein, da Wohnen bezahlbar sein muss. Das Hochhausprojekt berücksichtigt bislang nicht den hohen Bedarf an sozial gebundenen Mietwohnungsbau in der Stadt. Hier sollte ein sozialer Mix durch Wohneigentum und Mietwohnungen auch im unteren Preissegment verbindlich vorgegeben werden. Wie in anderen Städten sollte die Stadt Erfurt eine 10 % bis 20 %-Regelung für die Schaffung von Sozialwohnungen verbindlich vorgeben.*
14. *In Erfurt existiert ein deutliches Überangebot an Einzelhandelsflächen. Auch im Nahbereich zur Wallstraße gibt es eine Vielzahl von großflächigen Einzelhandelsgeschäften. Soll es noch mehr Konkurrenz im Einzelhandel geben? Für den geplanten Einzelhandel liegt meiner Kenntnis nach kein Einzelhandelskonzept vor, das den zusätzlichen Bedarf belegt. Das sollte nachgereicht werden.*
15. *Für das geplante Gastronomieangebot, wie auch für weitere gewerbliche Nutzungen sind ausreichend Stellplätze vorzuhalten, um Parksuchverkehr im angrenzenden Wohngebiet auszuschließen.*
16. *Bitte teilen Sie mir mit, ob das Vorhaben im Rahmen des Erfurter Modells aufgenommen wird, so dass die Anwohnerinnen und Anwohner Wallstraße/Johannesplatz entsprechend informiert werden können.*

## **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

### Begründung

#### zu 1:

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um ein gesetzlich normiertes Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit. Alle privaten und öffentlichen Belange müssen formalisiert erhoben, gewichtet und gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden, so dass von Stadtrat eine Abwägungsentscheidung ohne unzulässige Vorwegbindungen getroffen werden kann, die auch voll gerichtlich nachprüfbar ist. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können zwar auch informelle Beteiligungsformen eingebunden werden, diese müssen sich jedoch in Art und Umfang an der Spezifik der Bauleitplanung orientieren müssen. Aufgrund dieser Spezifik unterfällt das Bauleitplanverfahren als formelles Verfahren grundsätzlich nicht dem Modell der kooperativen Bürgerbeteiligung im Sinne der Erfurter Vorhabenliste. Die Beteiligungsverfahren sind im Internetauftritt gelistet und bedürfen keiner zusätzlichen Auflistung. Ein gesonderter Regelungsbedarf durch Leitlinien besteht für das Bebauungsverfahren nicht.

Eine Bürgerbeteiligung ist im Bauleitplanverfahren grundsätzlich Pflicht. Art und Umfang ist im § 3 des Baugesetzbuches geregelt. Entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf frühzeitig über Ziel, Zweck und Inhalt der Planung unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen dem Stadtrat vor und werden bei der Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Das Planungsermessen der Stadt findet im Rahmen der Bauleitplanung seine Grenze im Abwägungsgebot.

Eine weitere Beteiligung findet mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können auch informelle Beteiligungsformen eingebunden werden, die sich jedoch in Art und Umfang an der Spezifik der Bauleitplanung orientieren müssen. Über den Einsatz von Instrumenten einer informellen Bürgerbeteiligung entscheidet der Stadtrat im Rahmen dieser verfahrensleitenden Beschlüsse zum Bauleitplanverfahren.

#### zu 2:

Die Besonnungssituation nach DIN5034 ist in Anlage 4 dargestellt. Aufgrund der Ausrichtung der geplanten Gebäude lässt sich feststellen, dass die nach Norden, Nordwesten und Nordosten weisenden Fassaden die DIN-Kriterien nicht erfüllen können. Dagegen ist an den nach Süden und Südwesten bzw. Südosten gerichteten Fassaden häufig eine Erfüllung des DIN-Kriteriums schon in den unteren bzw. mittleren Etagen gegeben. So sind beide DIN-Kriterien der Südwestfassaden von Wohnturm A und Wohnturm B bereits im Erdgeschoss erfüllt und an der Südostfassade von Wohnturm A ab der Etage 2 bzw. 3. Die Besonnung der Stadtvilla wird insbesondere durch den Wohnturm B beschränkt. Dementsprechend sind beide DIN-Kriterien an der Südwestfassade erst ab der 5. Etage und an der Südostfassade ab der 4. Etage erfüllt. Die unteren Etagen werden jedoch noch soweit besonnt, dass das DIN-Kriterium "1h am 17.01." an den Südfassaden erfüllt wird.

Die nachgewiesene Besonnungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des Stadtgrundrisses sowie der Schaffung einer Höhendominante als Endpunktes der Ringbebauung wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter, sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es wird im Gutachten empfohlen, im Rahmen der Genehmigungsplanung durch genaue Konfiguration der Aufenthaltsräume mit entsprechender Dimensionierung der Fenster und Bepflanzung die Belichtung zu optimieren. Der Nachweis und Vollzug der bauordnungsrechtlichen Regelungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

#### zu 3:

Der "WIR-Garten" ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Hinweis kann deshalb keine Berücksichtigung finden. Für das Plangebiet wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist und entsprechend Berücksichtigung in den Festsetzungen findet.

#### zu 4:

Der "WIR-Garten" ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Hinweis kann deshalb keine Berücksichtigung finden.

zu 5:

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

zu 6:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein eigenständiges Planungs- und Steuerungsinstrument zur Baurechtschaffung für ein Vorhaben. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorgeschalteten "Entwicklungskonzeptes" besteht nicht, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

zu 7:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine direkten Eingriffe in den Grüngürtel des Flutgrabens vorbereitet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes untersucht.

zu 8:

Die Stadtmauer wurde als Kulturdenkmal nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine direkten Eingriffe in die vorhandene Stadtmauer vorbereitet. Der denkmalrechtliche Schutzstatus wird durch die Überplanung nicht verletzt. Adressat möglicher denkmalrechtlicher Handlungsverbote zum Schutz des Denkmals ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Plan umsetzt. Durch die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan werden Vollzugsbehörden und Bauherren über den Schutzstatus informiert. Die Straße "Johannesufer" soll als öffentliche Verkehrsfläche entlang der historischen Stadtmauer verlängert werden, so dass dadurch der öffentliche Zugang gesichert ist.

zu 9:

Die Fassadenbegrünung wurde verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

zu 10:

Der Erhalt des Baumes ist nicht möglich (Tiefgarageneinfahrt). Entsprechende Ersatzpflanzungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

zu 11:

Siehe Punkt 1

zu 12:

Das Nutzungskonzept beinhaltet gemäß Vorhabenbeschreibung vorwiegend Wohnnutzungen. Die Stadt Erfurt benötigt infolge von Zuwanderung und Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2030 pro Jahr 700 bis 900 neue Wohnungen, davon etwa 500 im Segment des Geschosswohnungsbaus. Diese Wohnungen sollen zeitgerecht bereitgestellt werden. Das Wohnungsbauvorhaben "WIR-Quartier" trägt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfs bei und entspricht mit dem Nutzungsspektrum der Nachfragesituation.

zu 13:

Es ist beabsichtigt, für die Stadt Erfurt ein Baulandmodell zu entwickeln, welches als Zielsetzung bei künftigen Wohnbauvorhaben einen bindenden Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau vorsehen soll. Eine entsprechende Drucksache mit einem ersten Zwischenbericht hierzu ist derzeit in Vorbereitung. Ein wichtiges Element des Baulandmodells wird die Gleichbehandlung von planbedürftigen Vorhaben einer bestimmten Größenordnung sein, sodass Vorhabenträger verlässlich disponieren können.

Ein standortspezifisches und vom Stadtrat beschlossenes Baulandmodell liegt noch nicht vor. Das bereits sehr fortgeschrittene Vorhaben ist als frei finanziierter Wohnungsbau und ohne mietpreisgebundene Wohnungen kalkuliert. In Anbetracht der Projektstruktur kann davon ausgegangen werden, dass die wirtschaftlichen Spielräume für die Schaffung von Sozialwohnungen nicht gegeben sind. Weiterhin sind die Wohnungsgrundrisse und -größen nicht den Richtlinien für Sozialwohnungen angepasst, so dass unklar ist, ob das Vorhaben förderfähig ist, und ob überhaupt zum Realisierungszeitpunkt ausreichend Wohnungsbaufördermittel zu Verfügung stehen werden. Der Vorhabenträger musste nach der bisherigen Beschlusslage der Stadt Erfurt nicht davon ausgehen Sozialwohnungen bereit zu stellen, so dass diese Forderung in Anbetracht des Planungsfortschritts unangemessen wäre und die Realisierbarkeit des Vorhabens grundsätzlich in Frage stellen würde.

zu 14:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des festgesetzten Baugebietes nicht zulässig. Die Größe von Einzelhandelsbetrieben wird gemäß Vorhabenkonzept auf die Einordnung im Erdgeschoss des Wohnturmes B sowie auf 200m<sup>2</sup> VFL je Betrieb beschränkt. In Anbetracht der Geschossfläche des Erdgeschosses ist das Entstehen eines großflächigen Einzelhandels ausgeschlossen.

zu 15:

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Für Besucherverkehr stehen im Umfeld ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung (Tiefgarage Thüringenhause, Parkplätze Juri-Gagarin-Ring).

zu 16:

Siehe Punkt 1.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö2 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 07.08.2017               |    |

### Punkt 0:

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne einer stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmalrechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

## **Punkt 1:**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

- 1. Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelte Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.



## **Punkt 2**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

## **Punkt 3**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö3 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 19.08.2017               |    |

### Punkt 0

*Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:*

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne ei-

ner stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmal-

rechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

### **Punkt 1**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

*Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenezufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

## **Punkt 2**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

## **Punkt 3**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau -im Stadtgebiet Mangelware sind.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung diese Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

#### **Punkt 4**

*Doch ein Vorhaben in dem Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar, wirkt deplatziert und abstoßend die Bebauung mit 14-16 stöckigen Hochhäusern. Dies widerspricht dem Charakter dieses Stadtteils! Vor ca. 20 Jahren wurde das 200m stadteinwärts liegende KoWo-Gebäude (ehemals bestehend aus drei 14-geschossigen Hochhäusern) zur Angleichung an das Stadtbild in der Höhe zurückgebaut und gestaffelt. Es bildet dadurch nun einen gelungenen Übergang zu den Hochhäusern in Richtung Zentrum und den maximal 5-geschossigen Objekten in Richtung Norden.*

*Die im Plan dargestellte „Höhenstaffelung zur Schaffung einer Dominante in der nördlichen Sichtachse des Rings“ mag zwar für einen auswertigen Architekten malerisch anmuten, für einen Erfurter allerdings einige Fragen aufwerfen:*

*Wieso benötigt der Ring als Erfurter Hauptstraße eine nördliche Dominante in Form von zwei extrem herausragenden Hochhäusern?*

*Muss Erfurt an der Grenze zur Altstadt durch zwei 14-16 geschossige Neubauden dominieren?*

*Passen überhaupt zwei derartige Hochhäuser optisch in das Erfurt Zentrum?*

*Ein Bauvorhaben dieser extrem herausragenden Bauhöhe bitte ich zu überdenken!*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

siehe Begründung Punkt 0

#### **Punkt 5**

*Ein weiterer Punkt der mir zu wenig berücksichtigt scheint, ist die Parkplatz-Situation. Der gesamte Bereich um den Huttenplatz (Anwohnerparkgebiet K) ist bereits jetzt nicht ausreichend. Hier sehe ich mit so einer Erweiterung des Wohnraumes einen größeren Handlungsbedarf als eine Tiefgarage für die Stadtvilla C.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die erforderlichen Stellplätze des gesamten Bauvorhabens (Turm A und B, Stadtvilla) werden in einer Tiefgarage untergebracht.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö4 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 11.08.2017               |    |

**Punkt O:**

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne einer stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diene das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmalrechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.



## **Punkt 1:**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

*Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

## **Punkt 2:**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso-eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

## **Punkt 3:**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Beäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö5 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 23.08.2017               |    |

**Punkt 0:**

*Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:*

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne ei-

ner stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmal-

rechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

### **Punkt 1:**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

*Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenezufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

## **Punkt 2:**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

## **Punkt 3:**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung diese Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö6 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 21.08.2017               |    |

### Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne ei-

ner stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmal-



rechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

### **Punkt 1**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

*Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

## **Punkt 2**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

## **Punkt 3**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö7 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | ohne Datum               |    |

### Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt.

Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne einer stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grund-

sätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmalrechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

### **Punkt 1**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

*Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgarageneinfahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass

die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

### **Punkt 2:**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

### **Punkt 3**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Arten-

schutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung diese Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö8 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 17.08.2017               |    |

### Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne ei-



ner stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmal-

rechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

### **Punkt 1**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

*Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

## **Punkt 2**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

## **Punkt 3**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö9 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 |                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 17.08.2017               |    |

### Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne ei-

ner stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmal-

rechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

### **Punkt 1**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

*Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenezufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

## **Punkt 2**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

## **Punkt 3**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

|                                     |                          |     |
|-------------------------------------|--------------------------|-----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | Ö10 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |     |
| von                                 |                          |     |
| mit Schreiben vom                   | 18.08.2017               |     |

### Punkt 0

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich der Stellungnahme der Familie Heßland (Wallstraße 22) inhaltlich zustimme:

*Als zukünftige Nachbarn der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Areal des Jugendtouristhotels begrüßen wir die Bebauung dieser Fläche. Insbesondere befürworten wir die naturnahe Gestaltung der Fassaden der geplanten Hochhäuser.*

*Fraglich erscheint dennoch, ob die Errichtung von Hochhäusern zwingend erforderlich ist, wenn zum einen Gebäude in ähnlichen Größen in Erfurt noch leerstehend sind (vgl. ehemalige Gebäude der Thüringer Allgemeine am Juri-Gagarin-Ring) und zum anderen die bestehenden Hochhäuser an anderer Stelle im Stadtbild zu finden sind. Die Region um das ehemalige Areal des Jugendtouristhotels weist hingegen Häuser auf, welche maximal sechs bis acht Geschosse sind.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Ziel der Planung ist eine städtebauliche Reparatur in Anlehnung an den historischen Stadtraum der sozialistischen Moderne durch die Einfügung eines Gebäudekomplexes, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den dadurch undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt. Aus städtebaulich-räumlicher Sicht entspricht die Baustruktur grundsätzlich der vorhandenen städtebaulichen Prägung der östlichen Ringbebauung, die sich als Ensemble aus hochgeschossigen objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen darstellt und seinerzeit einen gänzlich neuen Maßstab in die Silhouette der Stadt eingefügt hat.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde der östliche Juri-Gagarin-Ring einer grundlegenden städtebaulichen Neuinterpretation im Sinne der sozialistischen Moderne unterzogen: Ausgehend von den Wohnscheiben und den 16-geschossigen Punkthochhäusern am Krämpfertor entstanden in der Folgezeit das Hotel "Kosmos", zwei weitere Punkthochhäuser sowie als Endpunkt das damalige Jugendtourist-Hotel mit zwei zehngeschossigen Hochhäusern. Damit erhielt der Juri-Gagarin-Ring seine heutige Prägung, die als irreversibel anzusehen ist.

Mit dem Abriss der beiden Hotelhochhäuser wurde der städtebauliche Kontext stark geschwächt und im Nordabschnitt des Rings wieder unleserlich gemacht. Dem modernen Großensemble entlang des Ringes fehlt derzeit ein stadträumlich und architektonisch angemessener nördlicher Endpunkt. Die Einordnung der geplanten Hochhäuser liegt im Sinne ei-



ner stadträumlichen Reparatur sowie in Anbetracht der derzeit hohen Nachfrage nach attraktivem urbanem Wohnraum im öffentlichen Interesse.

Aktuell ermöglicht die hohe Nachfrage nach attraktiven urbanen Wohnformen nun eine Stadtreparatur dieses wichtigen Stadtraums mit einem zeitgemäßen neuen Hochhausprojekt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Höhendominanten auf die Erfurter Altstadt, insbesondere Dom und Severikirche, wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA) ein Hochhausverträglichkeitsgutachten beauftragt, welches für den Standort "Am Johannesufer" mit Stand 08.01.2018 vollständig vorliegt und mit Beschluss des Stadtrates am 07.03.2018 gebilligt wurde. Damit diente das Gutachten als Grundlage für die Abwägungsentscheidung.

Mit dem Hochhausverträglichkeitsgutachten wurde die Verträglichkeit dieses Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der äußeren Raumwirkung auf Dom und Severikirche sowie die Wahrnehmbarkeit in den zentralen Straßen- und Platzräumen der historischen Altstadt, geprüft. Dabei wurden die Gebäudehöhen der beiden Hochhäuser mit 13 Geschossen/ 44m und 18 Geschossen/ 59,50m zugrunde gelegt und fototechnisch visualisiert. Die Standortprüfung erfolgte anhand von vorab einvernehmlich festgelegten äußeren Sichtfeldern und inneren Wirkräumen.

Im Ergebnis der Standortprüfung wird grundsätzlich festgestellt, dass sich die Befürchtung, das Vorhaben wird zu einer substanziellen Störung des Stadtbildes führen, nicht bestätigt hat. Das Vorhaben ist in einer Vielzahl von äußeren und inneren Sichtfeldern nicht wahrnehmbar oder die Wahrnehmbarkeit entfaltet keine oder geringe Störwirkung. Dies gilt insbesondere für die Sichtfelder Richtung Dom und Severikirche.

Die im Gutachten empfohlene Höhenreduzierung des ursprünglich 18-geschossigen Turms um 2-3 Geschosse bzw. um ca. 10m wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Weiterhin wurde der empfohlene Hellbezugswert der Fassade von dunkler als 50 festgesetzt. Durch die Höhenreduzierung auf 16 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 53,50 m = 247,50m ü NHN (ohne weitere Aufbauten) sowie den Verzicht auf helle Farbtöne konnten diverse Einwirkungen auf die kritischen inneren Wirkräume deutlich entspannt werden. Die entsprechende Visualisierung der reduzierten Gebäudehöhe im Gutachten zeigt dadurch eine deutlich geminderte visuelle Störwirkung.

Damit wurde den Empfehlungen des Gutachtens grundsätzlich gefolgt. Die Höhenreduzierung ist zwar im Umfang geringer als die gutachterliche Empfehlung, zusammen mit der dunkleren Farbgebung der Gebäude sowie dem Ausschluss zusätzlicher Dachaufbauten kann jedoch dadurch die visuelle Beeinträchtigung des inneren und äußeren Stadtbildes weitestgehend ausgeräumt werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 247,50m ü NHN sowie dem Ausschluss darüber hinausgehender Dachaufbauten wird der vom TLDA geforderte Höhenbezug auf die vorhandenen Wohnhochhäuser am Krämpfertor aufgenommen. Maßgeblich ist dabei der höchste Punkt der Gebäude. Das mittlere der drei Wohnhochhäuser hat eine Gebäudehöhe von 53 m und eine absolute Höhe von 248 m ü NHN (siehe Stadtgrundkarte/ Dachlandschaften der Stadt Erfurt). Das geplante nun mehr 16-geschossige Hochhaus liegt mit 53,50m Gebäudehöhe zwar 0,50m über der Gebäudehöhe des Referenzobjektes am Krämpfertor, die absolute Höhe von 248 m ü NHN wird jedoch um 0,50m unterschritten.

Mit der Höhenanpassung des Vorhabens an die Bezugshöhen der vorhandenen Bebauung am Krämpfertor wird den denkmalrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen grundsätzlich entsprochen, so dass keine denkmalfachlichen Gründe vorliegen, die eine denkmal-

rechtliche Versagung des Vorhabens rechtfertigen würden.

### **Punkt 1**

*Unabhängig dieser grundsätzlichen Frage zu den Gebäudeformaten möchten wir die Gelegenheit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nutzen, um unsere Gedanken zu den aktuellen Entwürfen zu Papier bringen.*

*Das Gebiet um die Wallstraße und „Am Johannestor“ ist mit geringer Ausnahme eher ein Wohngebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe. Daraus resultierend hält sich die Belastung durch den Straßenverkehr und daraus resultierende Lärm- und Luftbelästigungen grundsätzlich in Grenzen. So führt die aktuelle Belastung durch den Straßenverkehr zwar mitunter dazu, dass Fußgänger einer Gefahrensituation ausgesetzt werden, da Gehwege überfahren oder durch parkende Fahrzeuge eingeengt werden. Weiterhin weist die Wallstraße nicht die Kapazitäten auf, einen gegenseitigen Straßenverkehr störungsfrei zu gewährleisten, was vereinzelt Straßenverkehrsteilnehmer akustisch zur Geltung bringen (vgl. mein Schreiben vom 15. November 2016 an das Tiefbau- und Verkehrsamt). Durch die geplante Errichtung der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels erhöht sich die Anzahl der Bewohner des Wohngebietes an der Wallstraße um ein Vielfaches, wodurch eine exponentielle Erhöhung der Verkehrsbelastung bei bestehenden Verkehrsregeln zu erwarten ist sowie die aktuellen Verkehrsumstände vermehrt auftreten werden. Dies alles widerspreche dem Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt, in der Altstadt eine Erholungsfunktion für die Bewohner sicherzustellen bzw. Störwirkungen zu reduzieren (vgl. Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf Grund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und entlang von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" grundsätzlich überschritten werden, hat die Stadt im Verfahren den Belangen des Schallschutzes einen hohen Rang eingeräumt und zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose).

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen sowie der Tiefgarageneinfahrten geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt.

Für den Bereich der Wallstraße ist keine relevante Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu erwarten, da alleine durch den Verkehr der Tiefgarage des Thüringenhauses mit 450 Stellplätzen deutlich mehr Verkehr bereits vorhanden ist. Die Tiefgaragenzufahrten des Vorhabens befinden sich im Einmündungsbereich zum Juri-Gagarin-Ring und am Johannesufer, so dass kein zusätzlicher Verkehr in die Wallstraße hineingeleitet wird. Damit führt das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschsituation für die Bestandsbebauung in der Wallstraße.

Weiterhin erfolgte die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarageneinfahrten nach TA Lärm. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, Wand- und Deckenbekleidung der Rampen) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen) festgesetzt. Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

## **Punkt 2**

*Der Flusslauf der Gera von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt wurde seitens der Landesregierung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Als Bewohner der Wallstraße, welche den Flutgraben in unmittelbarer Nähe haben, sind wir uns der Bedeutung und Auswirkung dieser Entscheidung besonders im Hinblick auf die erst kürzlichen Witterungsbedingungen (Dauerregen in der 30. KW. 2017) bewusst. Umso eindringlicher bitten wir, dass bei der Errichtung der neuen Wohn- und Geschäftseinheiten die Stabilität der Begrenzung des Flutgrabens gewährleistet sowie die gesetzlichen Folgen dieser Einstufung (vgl. § 78 WHG) gewahrt und folglich der effektive Hochwasserschutz für die Landeshauptstadt Erfurt auch weiterhin gesichert ist.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera. Veränderungen des Uferbereiches einschließlich der historischen Stadtmauer werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in diesem Bereich.

## **Punkt 3**

*Das Wohngebiet an der Wallstraße und „Am Johannestor“ erweckt in seiner jetzigen Form den Eindruck einer kleinen Siedlung innerhalb der Landeshauptstadt, welche an eine naturbelassene Vegetation grenzt. Zwar bedarf diese naturbelassene Vegetation (inkl. der davor befindlichen Bezäunung) eines grundlegenden Eingriffes jedoch würde durch eine Versiegelung dieser Grünfläche der jetzige Charakter dieses Wohngebietes zerstört werden. Auch würde die Altstadt der Landeshauptstadt Erfurt ein weiteres natürliches Erholungsgebiet und Lebensraum für die biologische Vielfalt verlieren (vgl. ebenso Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“).*

*Deshalb bitten wir Sie, bei der Bebauung dieses Gebietes auf ausreichend und vielfältige Grünflächen zu achten, da diese -auch im Hinblick auf die Bundesgartenschau - im Stadtgebiet Mangelware sind.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen innenstadtnahen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird im Bebauungsplanentwurf ein Begrünungsanteil für die Fassaden- sowie die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten durch einen Diplombiologen erstellt, in welchem das Vorhaben mit seinen Auswirkungen artenschutzrechtlich beurteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurden entsprechende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

#### **Punkt 4**

*An der geplanten Stelle sind keine Parkplatz-Möglichkeiten vorhanden. Das letzte Stück öffentliche Parkplatzfläche befindet sich erst hinter der Wallstraße in Richtung Norden „Am Johannestor“.*

*Durch die Wallstraße, welche kopfstein-bepflastert ist, rollen schon jetzt allmorgendlich Pendler aus der Erfurter Umgegend auf der Suche nach einer Stellfläche für den Arbeitstag. Diese Situation würde durch die beschriebene Bebauung noch entschieden verschlechtert.*

*Ich bitte daher darum, dass bei einer Erweiterung des Wohnraums auch die entsprechend notwendigen Parkplatzmöglichkeiten berücksichtigt werden.*

#### **Abwägung**

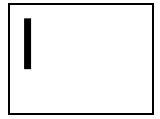
**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung**

Die für das Neubauvorhaben erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Diese Tiefgarage ist Bestandteil des Vorhabens.

Für Besucherverkehr sind im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden.

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



|                                     |  |    |
|-------------------------------------|--|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |  | 11 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer"                                   |    |
| von                                 | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz |    |
| mit Schreiben vom                   | 03.05.2018   |    |

### Punkt 1

1. *Der Grundsatz von 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden ist im Umfeld des Gebietes gewährleistet.*
2. *Innerhalb des Plangebietes sind keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150m, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten max. 75m beträgt. In Abhängigkeit der Bebauung kann die Errichtung von Hydranten mindestens DN100 notwendig werden.*
3. *Für den Bereich des Bebauungsplangebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
4. *Die für die Gebäude notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind ggf. Löschwasserentnahmestellen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen festzulegen.

|                                     |                          |    |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                          | 12 |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer" |    |
| von                                 | Bauamt                   |    |
| mit Schreiben vom                   | 22.05.2018               |    |

### Punkt 1

*Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung greift in die Bestandssituation der Zufahrt zum Parkplatz mit bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zum Objekt Juri-Gagarin-Ring 152 ein, d.h. durch die Überplanung wird eine Änderung hervorgerufen. Wir sind der Auffassung, dass aus diesem Grund eine Regelung (Ersatz) bereits im Planverfahren oder im Durchführungsvertrag aufzugreifen und einer Lösung zuzuführen ist und nicht ausschließlich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden kann.*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

Der Sachverhalt wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, entsprechenden Ersatz für die wegfallende Zufahrt zu schaffen.

### Punkt 2

*Die Problematik der Fläche für die Außenbewirtschaftung ist u.E. nicht ausreichend geregelt. Die Fläche für Außenbewirtschaftung zählt nicht zu Nebenanlagen, sondern aus bauaufsichtlicher Sicht zur gewerblichen Hauptnutzung. Ob die Regelung nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO hier für eine Fläche von ca. 80<sup>2</sup> zur Anwendung kommen soll, ist im VBP zu klären (ggf. in der Begründung unter Punkt 2.3 zu erläutern).*

#### **Abwägung**

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

#### Begründung

Für die Fläche der Außenbewirtschaftung soll die Regelung nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zur Anwendung kommen. Die Begründung wurde unter Punkt 2.3. entsprechend ergänzt.

### Punkt 3

*Es ist Fremdwerbung auszuschließen, da im MU nach § 6a BauNVO sonstige Gewerbebetriebe (Fremdwerbung zählt dazu) allgemein zulässig sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit für Werbung an der Stätte der Leistung ist zu streichen. Werbung an der Stätte der Leistung sollte allgemein zulässig sein.*

*Regelungen zur Gestaltung und Anbringung wurden ansatzweise getroffen, reichen jedoch u.E. nicht weit genug. Eine Größenbegrenzung ist aufzunehmen.*

*Wir haben Bedenken zur Einordnung von Werbeanlagen an den Gebäuden. Die Fassadenge-*

*staltung ermöglicht u. E. keinen tatsächlichen Flächen für die Anbringung. Demnach werden dann voraussichtlich Werbeanlagen in Form von Platten oder Planen an den Balkongeländern oder den Fenstern sowie mittels abgehängter Konstruktionen an den auskragenden Bauteilen angebracht.*

*Auch im Bereich des Ringes ist unser Ansinnen, dass Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben anzubringen sind. Wir bitten um Aufnahme einer solchen Regelung.*

*Die Werbung am Objekt sollte nicht ausschließlich den zukünftigen Nutzern überlassen werden. Dem Vorhabenträger (Bauherr) wird empfohlen, ein Werbekonzept zu erstellen und zur Genehmigung einzureichen.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Der Ausschluss von Fremdwerbung wurde als textliche Festsetzung Nr. 1.4 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 aufgenommen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Fremdwerbung wurde gestrichen.

Weitere Konkretisierungen der gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Jedoch rechtfertigen sowohl der städtebaulich inhomogene Umgebungsrahmen des Vorhabens als auch die bisher noch fehlenden Nutzeranforderungen eine darüber hinausgehende gestalterische Einschränkung nicht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch im Durchführungsvertrag ein Werbekonzept zur Genehmigung einzureichen.

### **Punkt 4**

*Mit Übernahme der Höhenempfehlung entsprechend Gutachten, der nachrichtlichen Übernahme der Kulturdenkmale sowie der Hinweise zur Bodendenkmalpflege sind denkmalrechtliche Belange ausreichend berücksichtigt.*

### **Abwägung**

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

### **Punkt 5**

*Da im weiteren Vollzug die unsanierte Übernahme des Stadtmauerabschnitts durch die Stadt Erfurt vorgesehen ist, muss dem übernehmenden Amt in finanzieller und personeller Hinsicht die Einhaltung der Erhaltungspflichten gemäß § 7 ThürDSchG ermöglicht werden.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

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



|                                     |                            |           |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                            | <b>13</b> |
| im Verfahren                        | ALT681 "Am Johannesufer"   |           |
| von                                 | Umwelt- und Naturschutzamt |           |
| mit Schreiben vom                   | 06.06.2018                 |           |

## Punkt 1

### Windkomfort

*Nachtelefonischer Aussage des Gutachters wurde das Windfeld in 1,5 Meter Höhe berechnet. Dies sollte im Gutachten angeeigneter Stelle ergänzt werden.*

*Der Windkomfort wurde somit nur bodennah berechnet und bewertet. Aussagen zur Windlast in den höheren Etagen, z. B. auf Balkons und Terrassen sowie für die Pflanzungen in den oberen Etagen können nicht abgeleitet werden. Dies ist noch zu untersuchen. In der Abwägung zur Drucksache 2177/17 wurde bereits auf diese konkrete Prüfung der Windverhältnisse auch in den oberen Etagen der Hochhäuser im Rahmen der Genehmigungsplanung verwiesen. Danach sei erst mit Vorliegen eines detaillierten Gebäudemodells diese Windkanaluntersuchung durchzuführen. Der entsprechende Nachweis erfolge im Baugenehmigungsverfahren.*

*Neben den Ergebnissen der Windkanaluntersuchung sind die Ergebnisse des Gutachtens zum bodennahen Windkomfort in der Planung und Ausführung dringend zu berücksichtigen.*

*Aus den Ergebnissen der Modellrechnungen (siehe Anlage) ergeben sich folgende Empfehlungen, die im Rahmen der beabsichtigten Windkanaluntersuchung zu validieren sind:*

- *Inden grünen Bereichen bestehen keine Windkomfortprobleme.*
- *Die blauen Bereiche sind noch als Warte- und Sitzbereiche geeignet.*
- *In den gelben Bereichen ist ein kurzzeitiger Aufenthalt möglich, jedoch wird ein längerer Aufenthalt (Warte- und Sitzbereichen) nicht mehr empfohlen. Die Einordnung des Kindergartens mit seinem Freibereich südöstlich des Wohnturms A (gelber Bereich) wird kritisch bewertet. In diesem Fall sollten hier Windschutzmaßnahmen (wie z. B. umfangreiche Heckenbepflanzungen) erfolgen, um einen ausreichenden Windkomfort zu erreichen. Besser wäre, wenn der Freibereich nach Süden des Wohnturms A oder südöstlich des Wohnturms B in den grünen Bereich verschoben werden könnte.*
- *Gelbe Bereiche liegen auch zwischen den Wohntürmen A und B sowie am südlichen Ende vom Wohnturm B vor. Hier sollte keine Außengastronomie vorgesehen werden. In den angrenzenden blauen und grünen Bereich ist diese problemlos möglich.*
- *In dem roten Bereich westlich des Wohnturms B sind keine Warte- und Sitzbereiche oder andersartige Aufenthaltsplätze (Spielplätze) vorzusehen. Problemloses Laufen wäre jedoch noch möglich.*

*Mit der durchzuführenden Windkanaluntersuchung sind die hier dargelegten Ergebnisse des bodennahen Windgutachtens zu validieren, da die Rechenmodelle nach Stand der Technik nicht den Windkanal ersetzen und nur einen abschätzenden Charakter besitzen. Zusätzlich sind die*

*Windlasten an den Fassaden der Hochhäuser zu ermitteln und Planungsempfehlungen und Anforderungen an die Bauausführung und Bepflanzungen der Fassaden bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplans abzuleiten.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Das Gutachten wurde entsprechend ergänzt.

Der Vorhabenträger hat sich Durchführungsvertrag verpflichtet, die Windkanaluntersuchung zur Validierung der bodennahen Ergebnisse des Gutachtens sowie zur Ermittlung der Windlasten in den höher gelegenen Etagen durchzuführen und die darin ermittelten Anforderungen und Sicherheitsmaßnahmen bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Ergebnisse des Gutachtens sowie der noch durchzuführenden Untersuchungen haben keinen normativen Charakter, sondern bieten lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Lagekonkrete Festsetzungen zu Aufenthaltsbereichen bestimmter Nutzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachtens nicht entgegenstehen.

## **Punkt 2**

### Besonnung

*Der Wohnturm B verschattet fast vollständig die Stadtvilla C. Sollte an diesem Strukturkonzept festgehalten werden, wären in den unteren vier Etagen der Stadtvilla überhaupt keine ausreichenden Besonnungsverhältnisse vorhanden. Hier sind keine Wohnungen vorzusehen. In der 4. und 5. Etage ist die Mindestbesonnungszeit nur an der Südostfassade eingehalten. Hier ist abzusichern, dass zumindest ein Aufenthaltsraum je Wohnung an dieser Seite liegt.*

*In den Festsetzungen in Punkt 1.2 ist zu ergänzen:*

*"In der Stadtvilla sind Wohnungen in den unteren vier Etagen unzulässig."*

*Beim Wohnturm B wird an der Südwest- und Südostfassade in allen Etagen die Mindestbesonnungszeit eingehalten.*

*Beim Wohnturm A wird an der Südwestfassade in allen Etagen die Mindestbesonnungszeit eingehalten. An der Südostfassade wird die Mindestbesonnungszeit ab der 2. bzw. 3. Etage eingehalten. Im Erdgeschoss und in der 1. Etage sind daher keine Wohnräume einzuplanen, ebenso ist von der Einordnung der KITA in diesem Bereich Abstand zu nehmen. Die KITA wird in dem jetzt vorgesehenen Bereich abgelehnt, da keine ausreichende Besonnung der Räume gewährleistet wird. Die KITA sollte bestenfalls an der Südostfassade von Wohnturm B eingeordnet werden.*

*Dort wird das Besonnungskriterium eingehalten und es gibt keine Windkomfortprobleme.*

*Die Wohnungen sind so zu planen, dass zumindest ein besonnener Wohnraum vorhanden ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.*

### **Abwägung**

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

### Begründung

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene

fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tagelicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Besonnungsgutachten erstellt.

Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen normativen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Besonnungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können. Die nachgewiesene Besonnungssituation stellt jedoch eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist. Unter dieser Maßgabe sowie in Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des Stadtgrundrisses sowie der Schaffung einer Höhendominanz als Endpunktes der Ringbebauung wird die Belichtungssituation als zumutbar und mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Winter vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. Es ist deshalb davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind.

Es wird im Gutachten empfohlen, im Rahmen der Genehmigungsplanung durch genaue Konfiguration der Aufenthaltsräume mit entsprechender Dimensionierung der Fenster und Bepflanzung die Belichtung zu optimieren. Der Nachweis und Vollzug der bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Einhaltung von normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Dazu hat sich der Vorhabenträger auch im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Punkt 3**

#### **Lufthygiene**

*Die textlichen Erläuterungen zur Festsetzung Nr. 6.1 Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (Kapitel 2.8 der Begründung) ist durch folgenden Text zu ersetzen:*

"In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 7 2 c/er 7. BImSchV explizit ein.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittagauflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 720 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM<sub>10</sub> und Stickstoffdioxid NO<sub>1</sub> bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde.

Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2017) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungs-

gebietes, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 (7) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglichen erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen."

### **Abwägung**

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

### Begründung

Die textlichen Erläuterungen zur Festsetzung Nr. 6.1 Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (Kapitel 2.8 der Begründung) wurden entsprechend ersetzt.

|  |                          |           |
|--|--------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                          | <b>14</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | ALT681 "Am Johannesufer" |           |
| <b>von</b>                                 | Tiefbau- und Verkehrsamt |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.05.2018               |           |

**Keine Hinweise und Forderungen**