

¹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
05.02.2019

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 durch Schreiben vom 16.02.2018.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	26.03.18	04.04.18			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	20.03.18	26.03.18			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	15.03.18	21.03.18	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	19.03.18	23.03.18			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.03.18	13.04.18			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	09.03.18	27.03.18			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.03.18 15.03.18	27.03.18 27.03.18			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.03.18	27.03.18			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.03.18	10.04.18				z.T.
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.03.18	19.03.18			X	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	12.03.18	12.03.18			X	

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	27.02.18	27.02.18				X
B13	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	18.03.18	04.04.18	X			
B14	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	05.03.18	08.03.18			X	
B15	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	26.02.18	01.03.18			X	
B16	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	27.04.18	07.05.18		X		
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	27.03.18	29.03.18	X			
B18	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B20	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B23	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



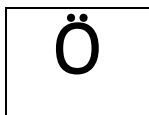
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 16.02.2018.

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

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



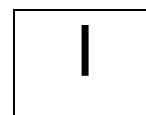
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		13.03.18	14.03.18			z.T.	z.T.
Ö2		19.03.18	20.03.18			z.T.	z.T.
Ö3		26.03.18	27.03.18			z.T.	z.T.
Ö4		25.03.18	29.03.18			z.T.	z.T.
Ö5		25.03.18	28.03.18				X
Ö6		26.03.18	28.03.18			z.T.	z.T.
Ö7		27.03.18	29.03.18				X
Ö8		27.03.18	29.03.18			z.T.	z.T.
Ö9		27.03.18	29.03.18			z.T.	z.T.
Ö10		28.03.18	29.03.18			z.T.	z.T.
Ö11		27.03.18	28.03.18			z.T.	z.T.
Ö12		29.03.18	29.03.18			z.T.	z.T.
Ö13		28.03.18	29.03.18			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 durch Schreiben vom 16.02.2018.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	22.02.18	26.02.18		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	28.02.18	12.03.18			z.T.	z.T.
13	Bauamt	12.03.18	14.03.18			z.T.	z.T.
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	21.03.18	12.04.18			z.T.	z.T.
15	Umwelt- und Naturschutzamt	12.04.18	05.02.19			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	26.03.2018	

Punkt 1: Belange der Raumordnung und Landesplanung

Übereinstimmung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2025 und Regionalplan Mittelthüringen) wird bestätigt. Jedoch sollen Aussagen zum abzudeckenden Bedarf der einzelnen Nutzungen unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen im weiteren Planverfahren ergänzt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Aussagen zum abzudeckenden Bedarf wurden in der Begründung entsprechend ergänzt.

Punkt 2:

Im Gebiet ist mit erhöhten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Eine Schallimmissionsprognose ist vorzulegen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind festzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wurde ein Lärmimmissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Schallimmissionsprognose wird Anlage der Begründung und dem Thüringer Landesverwaltungsamt vorgelegt.

Punkt 3:

Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wurde beachtet. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei und unterliegt lediglich der kommunalaufsichtlichen Anzeigepflicht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Mit der Festsetzung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) und eines kleinen Teilbereichs als Mischgebiet (MI) entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	20.03.2018	

Punkt 1

Zum Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange zu

- *Geologie, Rohstoffgeologie,*
- *Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,*
- *Geotopschutz*

keine Bedenken.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

Punkt 2

Hinweise auf Festgesteine des Mittleren Keupers und Überlagerung von Festgesteinen (Störungszone). Im Falle einer vorangegangenen Bautätigkeit ist mit erheblichen Veränderungen der natürlichen Lagerungsverhältnisse zu rechnen. Dem Sachverhalt einer möglichen Gipsführung ist Rechnung zu tragen. Beim Antreffen von Verkarstungserscheinungen wird eine ingenieurgeologischen Untersuchung des Standortes dringend angeraten.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 3

Die Abteilung Wasserwirtschaft wurde beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Gewässer 1. Ordnung sind nicht betroffen; es befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 4

Hinweis, dass Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen und die Übergabe der Schichtenverzeichnisse in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen sind.

Hinweis auf die rechtlichen Grundlagen

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Punkt „Hinweise“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	15.03.2018	

Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.03.2018	

Punkt 1

keine Äußerung zur Planzeichnung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

Punkt 2:

Als Plangrundlage ist immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zu verwenden. 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 wird separat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes eingeholt.

Punkt 3:

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-84 BauGB angedacht ist, bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt wenden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Punkt 4:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine geodätischen Belange berührt sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	27.03.2018	

Punkt 1

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft einer archäologischen Fundstelle.

Für jedes Einzelvorhaben ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Um die denkmalschutzrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird ein entsprechender Hinweis zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.03.2018	

Punkt 1

Ein Fernwärmeanschluss ist möglich. Diese Anfrage gilt nur mit dem bestätigten Leitungsplan der SWE Service vom 07.03.2018.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Energie zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Im Falle von neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen werden diese frühzeitig mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.03.2018, 15.03.2018 und 22.03.2018 (Leitungspläne Bestand zu Strom, Gas und Fernwärme)	

Stellungnahme vom 14.03.2018 zum Anlagenbestand Gas

(gilt nur in Verbindung mit dem bestätigten Leitungsplan der SWE Service vom 07.03.2018)

Punkt 1

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Straße Am Schwemmbach und den Peter-Vischer-Weg durch ein Gasverteilnetz mit einem Betriebsdruck (OP) von 23 mbar erschlossen. Das Gasverteilnetz besteht aus Versorgungs- sowie Netzanschlussleitungen (siehe Netzplan). Es bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Sollte seitens des Erschließungsträgers eine "innere gastechnische Erschließung" des Gebietes geplant werden, ist im Vorfeld eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH zu treffen.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Service GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 2

Für künftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte) zur Gasleitungen zu gewährleisten.

Abwägung:

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Service GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Stellungnahme vom 15.03.2018 zum Anlagenbestand Strom

(gilt nur in Verbindung mit dem bestätigten Leitungsplan der SWE Service vom 07.03.2018)

Punkt 1

Im Bebauungsplangebiet ist teilweise der Netzbestand in den öffentlichen Bauraum umzuverlegen. Die Neubebauung benötigt eine stromtechnische Erschließung nach Kundenwunsch. Es ist wenigstens ein neuer Trafostandort vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die erforderliche Trafostation ein entsprechender Standort festgesetzt.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Service GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 2

Im Verlauf der Kabel ist nur Handschachtung erlaubt. Die Leitungspläne sind dem Tiefbauausführenden Unternehmen zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen.

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

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Service GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.03.2018	

Punkt 1

Das Gesamtgrundstück ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar. Im Baubereich zwischen Albrecht-Dürer-Weg und Peter-Vischer-Weg (Flurstück 60/1) kann über die WT 80 GG im Albrecht-Dürer-Weg mit Trinkwasser versorgt werden. Die Versorgungsleitung im Peter-Vischer-Weg ist zur Versorgung dieser v. g. Gebäude nicht ausreichend.

Der östliche Baubereich des Gesamtgrundstückes grenzt nur im Bereich Ecke Albrecht-Dürer-Weg/Buddestraße an öffentlichen Straßen mit Trinkwasserleitungen.

Es wird für die Sanierung und Neubebauung dieses Teilareals die Herstellung eines Grundstücksanschlusses mit Einordnung/Errichtung eines kundeneigenen Wasserzählerschachtes nahe der Grundstücksgrenze zur Straße Albrecht-Dürer-Weg/ Buddestraße (max. 5 m) empfohlen. Im Rahmen des förmlichen Anschlussverfahrens erfolgt in der SWE Netz GmbH die Festlegung des Standortes des Wasserzählerschachtes auf dem Areal des Baugrundstücks. Bei der Einordnung des Schachtes in einen Zufahrtsbereich ist die Schachtabdeckung befahrbar auszubilden. Bei Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten sowie bei Ablesungen sind ausreichende Sicherheitsvorkehrungen für das Schachtbauwerk erforderlich. Hinweis auf die Rechtsträgerschaft und Verlegung der Leitung.

Es werden Hinweise auf Endablesung des Wasserverbrauchs vor Abriss von Bestandsgebäuden gegeben. Weiterhin ist vor Beginn der Abrissarbeiten ist die Abtrennung der Trinkwasseranschlussleitungen zu beantragen.

Es werden Hinweise zu den Vorschriften zum Anzubringen des Wasserzählers und zur Ausführung der Hausanschlussleitungen gegeben.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 2

Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist eingeschränkt verfügbar: Im Bereich des Abrecht-Dürer-Wegs sind nur ca. 50 m³/h (bei 1,5 bar) für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück/Gebäude verfügbar. Für den Bereich der Straße „Am Schwemmbach“ sind ca. 87 m³/h (bei 1,5 bar) zu benennen. Diese Löschwassermenge kann durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen werden. Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 3

Es werden Hinweise zur Anordnung von Fernwärmeleitungen unmittelbar neben Trinkwasserleitungen und Hinweise zur Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen durch Mindestwasserentnahmen gegeben.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 4

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

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 5

Baumpflanzungen sind mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.

Abwägung:

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.03.2018	

Punkt 1:

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 werden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge (dreiaxsig) festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan Müllstell- und Übergabeplatze dargestellt.

Punkt 2:

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

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.

Punkt 3:

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

nen. 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 Doppelschließenanlage 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

Die Standplätze für Abfallbehälter werden oberirdisch an verschiedenen, nach den Anforderungen der Abfallentsorgung anfahrbaren Standorten (in Einhausungen) vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt.

Punkt 4:

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 5:

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

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.03.2018	

Es bestehen keine Bedenken und keine Betroffenheit seitens der EVAG

jedoch wird ein Hinweis gegeben:

Punkt 1

In der Straße "Am Schwemmbach" verkehren Buslinien der EVAG. Bei Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fahrstraße für den Bus weiterhin zu gewährleisten.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der EVAG zur Beachtung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzwerk Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.03.2018	

Es bestehen keine Einwände und keine Betroffenheit

jedoch wird ein Hinweis gegeben:

Punkt 1

Verweis auf die Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG betriebenen Elektro- und Gasversorgungsanlagen. Bitte der Erkundigung bei anderen Netzbetrieben im betrachteten Gebiet nach bestand und Planung.

In der Straße "Am Schwemmbach" verkehren Buslinien der EVAG. Bei Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fahrstraße für den Bus weiterhin zu gewährleisten.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wurden die Stellungnahmen der anderen Netzbetreiber im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren eingeholt.

Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG sowie der örtlichen Versorgungsträger zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	27.02.2018	

Punkt 1

In der Nähe des Vorhabengebietes befindet sich eine Bundeswehrliegenschaft. Liegenschaften der Bundeswehr sind Sondergebiete, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Bei allen Liegenschaften der Bundeswehr - mit Ausnahme von Krankenhäusern - ist unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung und somit unabhängig von den zur Zeit von der Liegenschaft ausgehenden Immissionen ein Planungsrichtpegel von 65 dB(A) zu Grunde zu legen, da Nutzungsänderungen nicht auszuschließen sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

In direkter westlicher Nachbarschaft zum Sondergebiet Bund befinden sich bestehende Wohnbauflächen. Somit sind bereits in wenigen Metern Entfernung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mindestens für Allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) am Tag, 40 dB(A) nachts] einzuhalten. Der Geltungsbereich des B-Plans DAB707 befindet sich dahingegen rund 450 m vom Sondergebiet Bund entfernt. Somit stellt die Neuplanung schalltechnisch keine Konfliktverschärfung bezüglich der Nutzung des Standortübungsplatzes dar. Die Bundeswehr muss sich rechtlich selbst überwachen, ist aber nicht von den rechtlichen Vorschriften befreit. Darüber hinaus gibt es bauplanungsrechtlich keinen Planungsrichtpegel.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.03.2018	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	05.03.2018	

Punkt 1

Im Plangebiet ist kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

Punkt 2

Aus arbeitstechnischen und organisationstechnischen Gründen kann zurzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Um eine weitere Beteiligung des Amtes als Träger öffentlicher Belange wird gebeten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das ALF Gotha erneut beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.02.2018	

Punkt 1

Es werden Hinweise zu Vorwegmaßnahmen des Vorhabenträgers in der Planungsphase und zur Verpflichtung aus der Gefahrstoffverordnung und zur Baustellenverordnung gegeben.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Verbraucherschutz zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

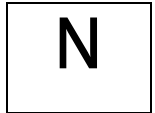
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.04.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.03.2018	

keine Betroffenheit

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.03.2018	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.03.2018	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	02.03.2018	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	22.03.2018	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	28.03.2018	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.03.2018	

Punkt 1

Prinzipiell wird die Erschließung der innerstädtischen Flächen bzw. der Brachflächen, vor allem bei ökologischer und sozialer Aufwertung des Quartiers befürwortet.

Die baulichen Ergänzungen sollten sich an den Erkenntnissen, Forderungen des Umweltbundesamtes "zur Stadt von Morgen" (unter dem angegebenen Link) orientieren. Mindestens sollten beim Bauen die Kriterien der Grünen Hausnummer angestrebt werden.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der „Stadt von Morgen“ und der Erfurter Grünen Hausnummer sind nicht Festsetzungsinhalt gemäß § 9 BauGB und können deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des BUNDES zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

Punkt 2

Bislang fehlen in dem Vorentwurf Angaben zur Energieversorgung. Wenn möglich sollte der Anschluss ans Fernwärmenetz vorgegeben werden. Wenn nicht, sind Quartierslösungen für Wärme- und Stromversorgung anzustreben.

Wärmepumpen, kleinere BHKW und die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollten verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt und unterliegt somit auch nicht dem Anschluss- und Benutzungsgebot. Ob ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich ist, wird im weiteren Planverfahren geprüft.

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

Punkt 3

Empfehlung von Fassadenbegrünungen und Errichtung von Gründächern bei entsprechender baulicher Voraussetzung, da diese eine große Bedeutung für die Optimierung des Stadtklimas (Staubbindung, Temperaturpuffer, Kleinstlebensräume) besitzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger plant eine Dachbegrünung der Häuser 1 bis 7. Im Bebauungsplanentwurf wird ein Begrünungsanteil für die Dachflächen verbindlich festgesetzt. Fassadenbegrünungen sind nicht vorgesehen.

Punkt 4

Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen zur Bereicherung der Artenvielfalt ist unstrittig. Das Aufstellen von Imkerkörben auf den Dächern der Bebauung kann diese Maßnahme ergänzen und weiter fördern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen Standort angemessene Begrünung festgesetzt, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten, gemäß der Baumschutzsatzung und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Imkerkörbe können im Sinne von Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 5

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden.

Abwägung

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

Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung zu den Beleuchtungsanlagen, die im Zuge der Baumaßnahme des Vorhabens im öffentlichen Raum erneuert oder ergänzt werden, erfolgt mit der Stadtbeleuchtung. Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 6

Beim Abriss der Gebäude müssen artenschutzrechtliche Auflagen auf Grundlage des § 44 BNatSchG Berücksichtigung finden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

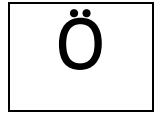
Begründung

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) durchgeführt, bei der auch die Bestandsgebäude gezielt begangen wurden. Dabei wurden keine Hinweise auf Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen und keine Brutplätze von Vögeln festgestellt.

Dessen ungeachtet werden Hinweise, dass Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeiten bzw. außerhalb der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind, auf die Planzeichnung unter Punkt „Hinweise“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Weitere aus der SAP resultierende artenschutzrechtliche Auflagen werden zwischen Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde abgestimmt und bei Abrissmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	13.03.2018	

Punkt 1

„Schaffung eines Gehweges auf der rechten Seite des Peter-Vischer-Wegs bis zur Straße Schwemmbach notwendig.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn / Gehweg) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Herstellung eines Gehwegs mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Punkt 2

„Ein- und Ausfahrt der großen Tiefgarage unbedingt zur Buddestraße“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird nicht über die Buddestraße erfolgen. Ziel ist es, die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz zu führen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich.

Punkt 3

„Ein- und Ausfahrt der 1. Tiefgarage nur gegenüber den 3. Garagen, da angrenzend jetzt die Emissionen direkt in unser Schlafzimmer geleitet werden.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (Haus 2) ist gegenüber den drei Bestandsgaragen angeordnet, der Ein- und Ausfahrtsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	19.03.2018	

Punkt 1

„Die angrenzende Bebauung Am Schwemmbach Richtung Norden ist geprägt durch eine 2 ½ geschossige Reihenhausbebauung aus den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die Reihenhausbebauung setzt sich auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges sowohl Am Schwemmbach als auch teilweise am Peter-Vischer Weg fort. Direkt gegenüberliegend stehen Richtung Robert-Schumann-Straße Wohnblöcke in 3-geschossiger Bauweise. Am Albrecht-Dürer-Weg stehen Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, die ebenfalls 2 ½ -geschossig errichtet wurden. Zur Buddestraße schließen sich Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und hohen Mansarddächern mit Zwerchgiebeln an. Das Bauamt hat 2012 noch so viel Wert darauf gelegt, diesen Zustand der Reihenhausbebauung bzw. geschlossenen Bebauung zu erhalten, dass ein Bauantrag am Peter-Vischer-Weg erst mit einem Widerspruchverfahren beim Landesverwaltungsamt Erfolg hatte.

Die vorliegende Planung sieht zur Straße Am Schwemmbach eine 4-geschossige Bebauung + Staffelgeschoss vor, während die direkt angrenzende Bebauung lediglich 2 Vollgeschosse + ausgebaute Dachgeschosse aufweist. Das Argument des Schallschutzes kann hier nicht weit greifen, da uns Anwohnern in einer öffentlichen Stadtratssitzung vor ein paar Jahren dazu erklärt wurde, dass lediglich die Kranichfelder Straße und die Clara-Zetkin-Straße von zu hoher Schallemission betroffen wären und nicht die Straße Am Schwemmbach. Legt man die Argumentation bei der Stadt, wie man Sie braucht?

Auch die vorgesehene Bebauung zwischen Albrecht-Dürer-Weg und Peter-Vischer-Weg ist um ein Geschoss höher als die jeweils gegenüber liegende Bebauung.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

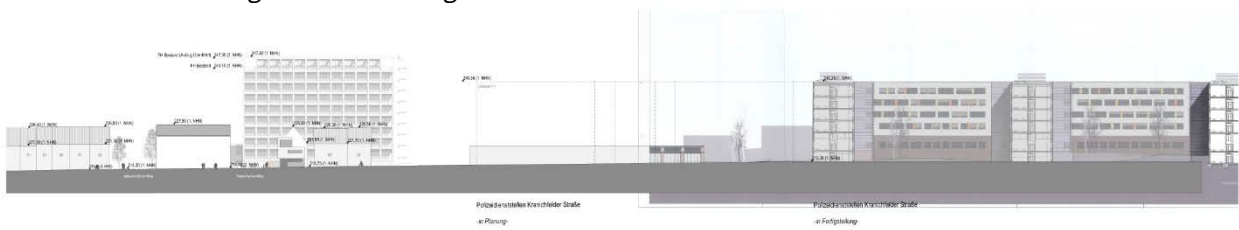
Begründung

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser berücksichtigt durchaus die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung; im vorliegenden Fall u.a. auch die Gebäude in der Buddestrasse und in der Kranichfelder Straße.

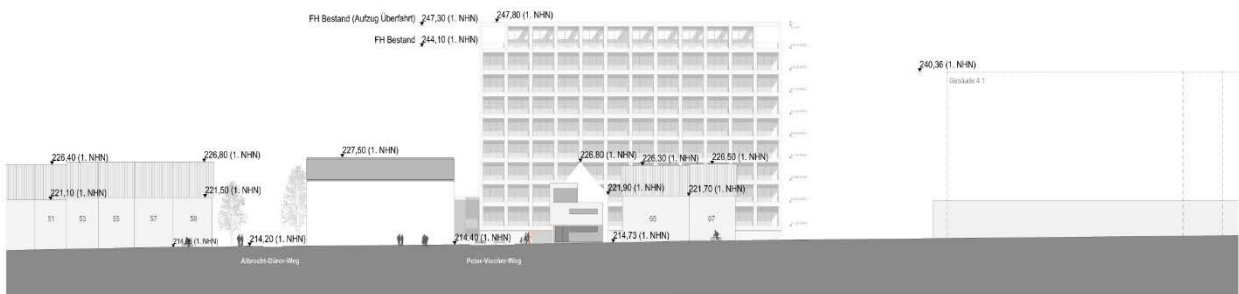
Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe.

Die geplante Höhe der Neubebauung im Peter-Vischer-Weg (Haus 2 und 3) liegt bei 12,50 m bzw. bei 9,50m. Das Gebäude, welches direkt an der Straße am Schwemmbach geplant ist

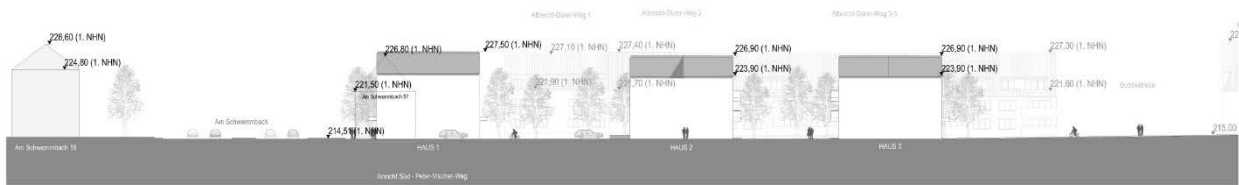
(Haus 1), wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen § 6 der Thüringer Bauordnung.



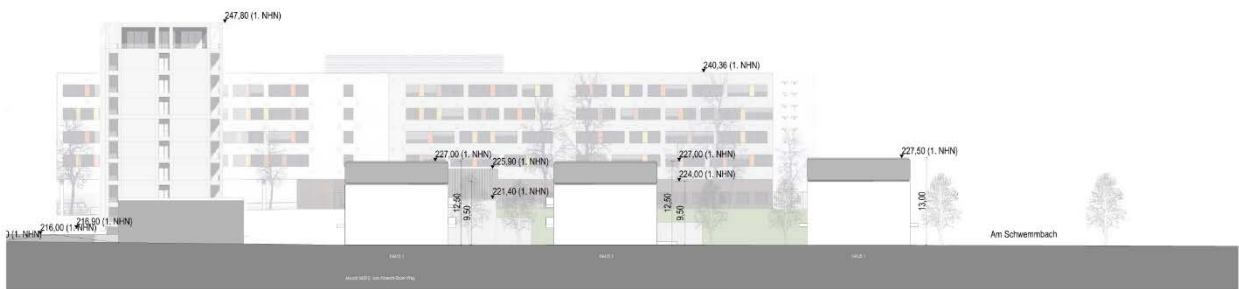
Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:2000



Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Norden (Albrecht-Dürer-Weg) 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Der Bebauungsplanentwurf setzt für die Neubebauung direkt an der Straße Am Schwemmbach (Haus 1) eine gewerbliche Nutzung fest. Da diese Nutzungsart hinsichtlich der Immissionsricht- und -grenzwerte einen wesentlich geringeren Schutzanspruch aufweist, werden hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gewerbliche Nutzungen am Tag eingehalten. Darüber hinaus fungiert der Baukörper gleichzeitig als Lärmabschirmung für die östlich dahinter liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen. Insofern ist die Gebäudeanordnung durchaus aus Schallschutzgründen gerechtfertigt.

Punkt 2

„Dazu kommt, dass sich sowohl der Albrecht-Dürer-Weg als auch der Peter-Vischer-Weg und die Buddestraße in der jetzt vorhandenen Breite nicht für einen 2-spurigen Fahrverkehr eignen. Die Planung lässt auch die Fußwege am Albrecht-Dürer-Weg und in der Buddestraße außer Betracht. Zudem bleibt die Tiefgaragenzufahrt für den Wohnblock am Albrecht-Dürer Weg/ Ecke Buddestraße unberücksichtigt. Hier wird es erhebliche Probleme mit dem zu- und abfließenden Verkehr aus der neuen Wohnbebauung geben. Der nicht weniger wird, wenn noch der Kindergarten von Eltern früh und abends angefahren wird. Diese Situation wird Eltern und Anwohner gleichermaßen auf die Barrikaden bringen.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Erschließung des Gebietes für den Fahrverkehr erfolgt nahezu ausschließlich über den Peter-Vischer-Weg, da die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz geführt werden sollen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich. Der zukünftige Querschnitt Peter-Vischer-Weg wird für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein, die Erschließungsplanung wird in der weiteren Bearbeitung präzisiert.

Ausnahmen stellen die Kurzzeit-Stellplätze für den Kindergarten sowie der Verkehr von Rettungs- und Abfallentsorgungsfahrzeugen für Haus 4 bis 6 dar. Der zusätzliche Verkehr durch die Kita wird für die Buddestraße aus Sicht der Verkehrsplanung als verträglich eingeschätzt. Es werden vor der Kita Stellplätze in ausreichender Zahl geschaffen.

Die genannten Fahrbahnen und Fußwege in der Buddestraße und im Albrecht-Dürer-Weg sind nicht Teil des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes DAB707, da sie außerhalb des Planungsgebietes liegen.

Punkt 3

„Des Weiteren ist die Aufstockung des ehemaligen Zollgebäudes um weitere 2 Geschosse mehr als nur unmaßstäblich zu bezeichnen. Das Gebäude ist jetzt schon ein Fremdkörper zur sehr nahen Umgebungsbebauung und die Aufstockung manifestiert und untermauert das noch einmal. Ist das erforderlich, oder sind das nur finanzielle Interessen, die damit verfolgt werden? Die schon jetzt bestehende Gebäudehöhe und ungegliederte Fassade bewirkt eine enorme Schallreflexion, die dazu führt, dass man die Fußballspiele im Steigerwald Stadion oder die Sommerfeste der Polizei sehr gut in den umliegenden -Gärten verfolgen kann.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden. Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäblichere Kubatur.

Durch das geplante Vorsetzen von Loggien im Bereich der Westfassade (1.OG bis 7.OG) des Bestandshochhauses wird die jetzt glatte Fassade zu einer gegliederten Fassade. Dadurch ist eine Reduzierung der Schallreflexionen an der Westfassade zu erwarten. Siehe dazu Tabelle 4 der DIN ISO 9613-2, der Schallreflexionsgrad verringert sich von 1,0 auf 0,8. Von den beiden neuen oberen Geschossen sind keine zusätzlichen Reflexionen an der Bestandsbebauung zu erwarten, da der Ausfallswinkel des Schalles dem Einfallswinkel entspricht, ist für von unten einfallenden Schall eine Reflexion nach oben zu erwarten.

Punkt 4

„Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt nachbarrechtliche Belange in erheblichem Umfang und sollte deshalb einer Überarbeitung unterzogen werden auch im Sinne des § 34 BauGB, da das bearbeitende Büro in der Begründung zum Vorhaben die Fotoauswahl so gewählt hat, dass die vorhandenen Differenzen zur Umgebungsbebauung nicht mit dargestellt wurden.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Nachbarrechtliche Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Regel nicht beeinträchtigt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen durch Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher in der Regel angenommen werden.



Abb.: Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung

Auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile ist festzustellen:

- Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht von jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Nach gefestigter Rechtsprechung des Senates scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (vergleiche hierzu BayVGH, Beschluss v. 03.06.2016-1 CS 16.747).
- In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des rechtlich vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommt (vergleiche hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, 14.07.2015 – 7 A 99/15).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013- OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen, Beschluss v. 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Nordrhein-Westfalen, 30.10.2015 -7 B 1031/15, OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Eine gesonderte **Prüfung der Besonnungsverhältnisse** nach § 2 Abs.3 BauG erfolgt regelmäßig erst bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Obwohl dies bei der vorliegenden Planung nicht der Fall ist, wurde dennoch eine Prüfung vorgenommen. Lt. DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) 4 h und am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und der Buddestraße 9 hat ergeben, dass die Mindest-Besonnungsdauer nach vorgenannter DIN bei allen Wohnungen ab Erdgeschoss erfüllt ist. Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an Minimalbesonnung von Wohnungen sind in der Rechtsprechung nicht definiert. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich eine Orientierungshilfe für den Planungsprozess.

Darüber hinaus wurden nach den Stellungnahmen durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4 und Rückversetzung der Gebäudekanten in der Loggiaebene des Hochhauses die Besonnungsverhältnisse der vorhandenen Bebauung weiter optimiert. Die Besonnungsstudie wird Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplanentwurf werden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung angepasst (z.B. Anpassung der Gebäudehöhe Haus 1, siehe hierzu auch Begründung Punkt 1).

Hinsichtlich des Hinweises § 34 BauGB betreffend wird auf die Begründung Punkt 1 verwiesen.

Punkt 5

„Bei allem Verständnis für die erforderlich Schaffung von Wohnraum drängt sich mir aus der Erfahrung mit eigenen Projekten die Frage auf, warum gerade, wenn es um den §34 BauGB geht in der Stadt Erfurt mit zweierlei Maß gemessen wird? Wie kann es sein, dass scheinbar Investoren groß genug sein müssen oder vorhaben einiges an Geld investieren wollen, dass solche Vorhaben scheinbar anstandslos durchgewunken werden, ein privater Bauherr aber die Steine in den Weg gelegt bekommt, die man den anderen in vorausgehendem Gehorsam schon einmal aus dem Weg geräumt hat?“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der genannte Sachverhalt ist nicht nachvollziehbar und betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes. Baugenehmigungen nach § 34 BauGB unterliegen dem Zuständigkeitsbereich der unteren Bauaufsichtsbehörde.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	26.03.2018	

Punkt 1

- Haus 2 und 3: - Der Abstand der Gebäude von der südlichen Bordkante des Albrecht-Dürer-Weges hat mind. 7,5 m zu betragen.
- Die Höhe der Gebäude ist aus Verschattungsgründen auf nur III + 0 oder II+1 Staffelgeschoß zu verändern.
- ehem. Zollgeb.: - Eine Aufstockung wird ... abgelehnt. (Verschattung).
- Der Anbau von Balkonen auf der Ost-, Süd- und Westseite ist akzeptiert. Aus unserer Sicht ist der Rückbau des ehemaligen Zollgebäudes um 2 Geschosse oder auf die Traufhöhe der Neubauten des LKA vorzunehmen.
- Haus 4: - Aus Verschattungsgründen und als städtebauliche Anpassung an das Höhengniveau der Buddestrasse ist die Geschoßanzahl auf III + 1 Staffelgeschoss zu reduzieren.
- Haus 5: - Im Ausgleich zu Haus 4 kann die Geschossanzahl auf V + 1 Staffelgeschoß 5 erweitert werden.
- Haus 6: - Im Ausgleich zu Haus 4 kann die Geschossanzahl auf V + 1 Staffelgeschoss erweitert werden.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Nachbarrechtliche Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Regel nicht beeinträchtigt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen durch Unterschreitung der **Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO** vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher in der Regel angenommen werden.



Abb.: Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung, Stand 10.12.18

Auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile ist festzustellen:

- Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht von jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Nach gefestigter Rechtsprechung des Senates scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (vergleiche hierzu BayVGH, Beschluss v. 03.06.2016-1 CS 16.747).
- In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des rechtlich vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommt (vergleiche hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, 14.07.2015 – 7 A 99/15).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013 - OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen Beschluss v. 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Nordrhein-Westfalen, 30.10.2015 -7 B 1031/15, OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Eine gesonderte **Prüfung der Besonnungsverhältnisse** nach § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt regelmäßig erst bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Obwohl dies bei der vorliegenden Planung nicht der Fall ist, wurde dennoch eine Prüfung vorgenommen. Lt. DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) 4 h und am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und der Buddestraße 9 hat ergeben, dass die Mindest-Besonnungsdauer nach vorgenannter DIN bei allen Wohnungen ab Erdgeschoss erfüllt ist. Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an Minimalbesonnung von Wohnungen sind in der Rechtsprechung nicht definiert. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich eine Orientierungshilfe für den Planungsprozess.

Darüber hinaus wurden nach den Stellungnahmen durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4 und Rückversetzung der Gebäudekanten in der Loggiaebene des Hochhauses die Besonnungsverhältnisse der vorhandenen Bebauung weiter optimiert. Die Besonnungsstudie wird Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäbliche Kubatur. Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden.

Punkt 2

„Grünstreifen südlich des Albrecht-Dürer-Wegs: Als Ausgleich zu der reduzierten Grünfläche ist der 7,5 m breite Grünstreifen am Alfred-Dürer-Weg bis zur westlichen Straßenkante der Buddestraße zu verlängern. Die Autostellplätze der KITA sind an anderer Stelle oder in der Tiefgarage möglich. (siehe Anlage 1)“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die Stellplätze für die KITA wurden im Zuge der weiteren Planung in den Innenbereich des Vorhabengebietes (zwischen Haus 4 und 7) eingeordnet, so dass der Grünstreifen am Alfred-Dürer-Weg bis Höhe Buddestraße ungestört verlängert werden kann – allerdings in einer Breite von ca. 5,50 m. Als Ausgleich zu der reduzierten Grünfläche im Bereich des Alfred-Dürer-Wegs werden andere Bereiche im Plangebiet grünordnerisch aufgewertet, z.B. durch die Errichtung eines Quartiersgartens.

Es wurde sich bewusst für eine Trennung der Kita-Stellplätze von der Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen entschieden. Die Anordnung der Stellplätze für die Kita in der Tiefgarage wird aus Gründen der Zugänglichkeit und damit verbundenen organisatorischen Aufwänden als nachteilig angesehen. Der zusätzliche Verkehr durch die Kita wird für die Buddestraße als verträglich eingeschätzt. Die Stellplätze sind in ihrer Lage mit der Abteilung Verkehrsplanung abgestimmt und in ihrer räumlichen Nähe zum Eingangsbereich der KITA optimal angeordnet.

Punkt 3

„Zaun südlich des Albrecht-Dürer-Wegs: Im Abstand zur südlichen Bordkante entlang des Albrecht-Dürer-Wegs wird ein Zaun mit mindestens 1,8 m Höhe zwischen Schwemmbach und Buddestraße errichtet. siehe auch Anlage 1“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Errichtung eines Zaunes in einer Höhe von 1,80 m vor dem festgesetzten Grünstreifen wird aus gestalterischen Gründen verzichtet, da das Quartier einen offenen, zugänglichen Eindruck vermitteln soll.

Punkt 4

„Status Albrecht-Dürer-Weg: Der Status des Albrecht-Dürer-Wegs als Sackgasse ist unbedingt beizubehalten, außerdem ist ein Parkverbot zu errichten, für die Bewohner des Albrecht-Dürer-Wegs 1 + 2 ausgenommen.“

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Rahmen verkehrsorganisatorischer Maßnahmen. Der Status der Sackgasse und die Regelung eines Parkverbots im Albrecht-Dürer-Weg können im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 nicht festgesetzt werden. Außerdem liegen sie außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Laut Aussage der Abteilung Verkehr beim Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt wird der Albrecht-Dürer-Weg eine Sackgasse bleiben.

Punkt 5

„Parkplätze gesamt: Die Parksituation insgesamt ist zu klären. (Zweitwagen usw.)?“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Städtebaulich besteht das Ziel, den ruhenden Verkehr für die Bewohner der geplanten Gebäude unterirdisch in Tiefgaragen einzuordnen. Daher wird der erforderliche Stellplatznachweis gemäß Thüringer Bauordnung hauptsächlich durch Tiefgaragen abgedeckt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze und teilweise die für die gewerbliche Nutzung in Haus 1 (Ärztelhaus) gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung notwendigen Stellplätze vorgesehen.

Für den Parkplatzbedarf der neuen Wohnbauten werden ausreichend Stellplätze geschaffen, diese sind durch den Vorhabenträger gemäß Thüringer Bauordnung im Vollzug der Satzung nachzuweisen. Des Weiteren ist das Plangebiet durch den ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Agentur für Arbeit) gut angebunden.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass bis zum Auszug des Zollamtes mit bis zu 250 Mitarbeitern der Peter-Vischer-Weg deutlich stärker frequentiert war und die ungeordnete Parksituation im Straßenraum erst seit dem Leerstand des Zollamtes besteht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	25.03.2018	

Punkt 1

„Die Planung lässt sich in keiner Weise mit dem §34 des BauGB vereinbaren. Die geplanten neuen Häuser sind um ein Geschoss höher als die gesamte angrenzende Bebauung.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser berücksichtigt durchaus die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung; im vorliegenden Fall u.a. auch die Gebäude in der Buddestrasse und in der Kranichfelder Straße.

Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürrer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe.

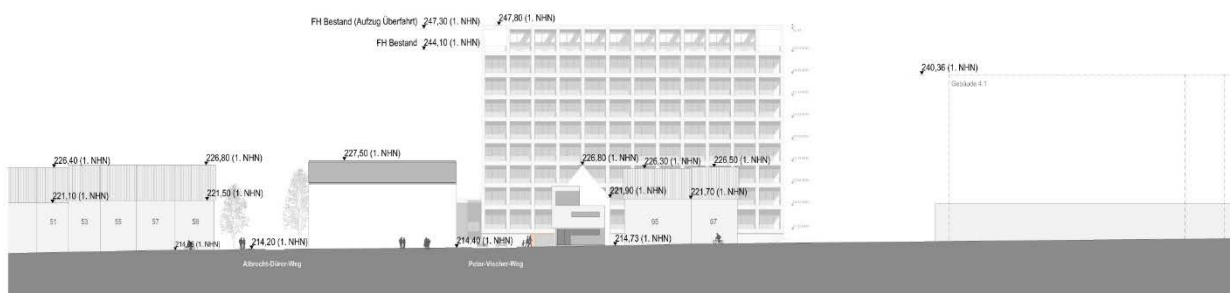
Die geplante Höhe der Neubebauung im Peter-Vischer-Weg (Haus 2 und 3) liegt bei 12,50 m bzw. bei 9,50 m. Das Gebäude, welches direkt an der Straße am Schwemmbach geplant ist (Haus 1), wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m. Die geplante Höhe der Neubebauung von Haus 6 und 7 liegt bei 15,40 m, von Haus 5 bei 18,40 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgeannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen § 6 der Thüringer Bauordnung.

Bezüglich der Bestimmung der Anzahl der oberirdischen Geschosse, einschließlich sog. Dach- bzw. Staffelgeschosse, vorhandener und geplanter Gebäude gilt generell die Definition der Thüringer Bauordnung: „Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

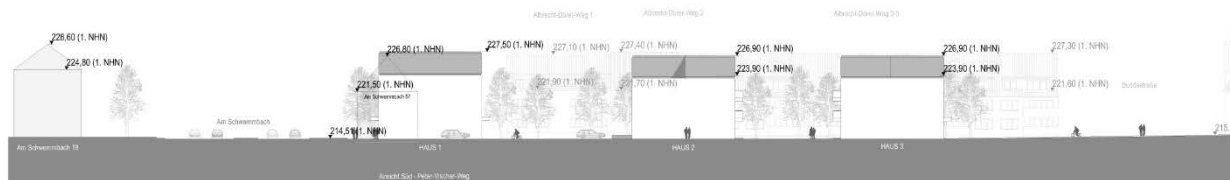
Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"



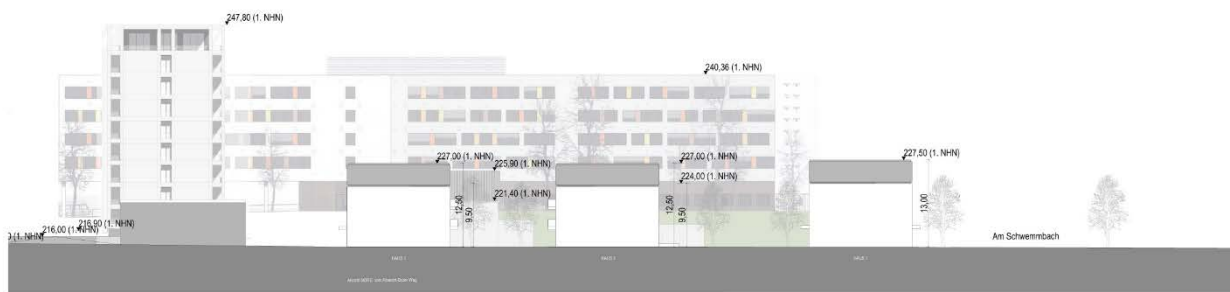
Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:2000



Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Norden (Albrecht-Dürer-Weg) 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Punkt 2

„Auch das ´Relikt´ aus DDR-Zeiten bleibt bestehen und wird noch um 2 Stockwerke erweitert! Hier stehen wohl nur finanzielle Interessen im Vordergrund.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden. Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäblichere Kubatur.

Punkt 3

„Der geplante Baukörper wird mit seiner zu unserem Haus zugewandten Seite zu einer erhöhten Lärmbelästigung durch die Reflexion des Verkehrslärms der vierspurigen Straße führen. Wir bestehen deshalb auf einer genauen Information über die Schallimmissionsprognose durch Fachleute.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese wird Anlage der Begründung. Demnach wird das geplante Ärztehaus (Haus 1) durch seine Abschirmung für das Gebäude Alfred-Dürer-Weg 2 zu einer Reduzierung des Direktschalles von der Straße Am Schwemmbach führen. Im Albrecht-Dürer-Weg sind nur geringe Reflexionen zu erwarten.

Punkt 4

„Für uns als Anlieger des Albrecht-Dürer-Weges wird ein weiteres Problem die Verschattung unserer Wohnungen und Gebäude sein. Das Raumklima unserer Altbauten wird dadurch erheblich in Frage gestellt.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Nachbarrechtliche Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Regel nicht beeinträchtigt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen durch Unterschreitung der **Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO** vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher in der Regel angenommen werden.

Auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile ist festzustellen:

- Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht von jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen

wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Nach gefestigter Rechtsprechung des Senates scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (vergleiche hierzu BayVGH, Beschluss v. 03.06.2016-1 CS 16.747).

- In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des rechtlich vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommt (vergleiche hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, 14.07.2015 – 7 A 99/15).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013 - OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen, Beschluss v. 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstücks bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Nordrhein-Westfalen, 30.10.2015 -7 B 1031/15, OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.



Abb.: Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung

Eine gesonderte **Prüfung der Besonnungsverhältnisse** nach § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt regelmäßig erst bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Obwohl dies bei der vorliegenden Planung nicht der Fall ist, wurde dennoch eine Prüfung vorgenommen. Lt. DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) 4 h und am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am

Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und der Buddestraße 9 hat ergeben, dass die Mindest-Besonnungsdauer nach vorgenannter DIN bei allen Wohnungen ab Erdgeschoss erfüllt ist. Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an Minimalbesonnung von Wohnungen sind in der Rechtsprechung nicht definiert. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich eine Orientierungshilfe für den Planungsprozess.

Darüber hinaus wurden nach den Stellungnahmen durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4 und Rückversetzung der Gebäudekanten in der Loggiaebene des Hochhauses die Besonnungsverhältnisse der vorhandenen Bebauung weiter optimiert. Die Besonnungsstudie wird Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Punkt 5

„Unser Haus ist Baujahr 1939. Durch die nah angrenzenden Baumaßnahmen, insbesondere der Tiefgarage, sind mit großer Wahrscheinlichkeit Schäden an unsere Bausubstanz zu erwarten.“

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Der Bauunternehmer hat im Rahmen der Bauarbeiten gewisse Sorgfalts- und Ordnungspflichten – auch gegenüber Anwohnern. Werden Bauarbeiten jedoch nicht ordnungsgemäß ausgeführt und sind dadurch Schäden am Nachbargrundstück absehbar, besteht ein Anspruch auf Schadensersatz gegen das Bauunternehmen.

Punkt 6

„Bei allem Verständnis für die Erweiterung unseres Wohnviertels und des dringend benötigten Wohnraumes sollte doch ein Konzept erstellt werden, welches im Einklang mit der vorhandenen Siedlungsstruktur steht. Deshalb bitten wir um eine Überarbeitung der bisherigen Pläne mit Klärung unserer Bedenken.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Häuser 1 bis 3 wurden im Zuge der weiteren Planung wie folgt überarbeitet: Haus 1 wurde um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m. Die Häuser 2 und 3 treten mit ihrem 4. Geschoss deutlich (7,50m) vom Albrecht-Dürer-Weg zurück. (siehe hierzu auch Begründung Punkt 1)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	25.03.2018	

Punkt 1

„Die Planung lässt sich in keiner Weise mit dem §34 des BauGB vereinbaren. Die geplanten neuen Häuser sind um ein Geschoss höher als die gesamte angrenzende Bebauung.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

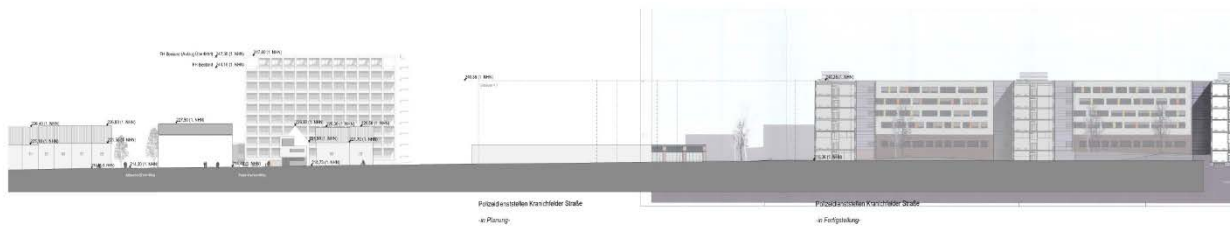
Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser berücksichtigt durchaus die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung; im vorliegenden Fall u.a. auch die Gebäude in der Buddestrasse und in der Kranichfelder Straße.

Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürrer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe.

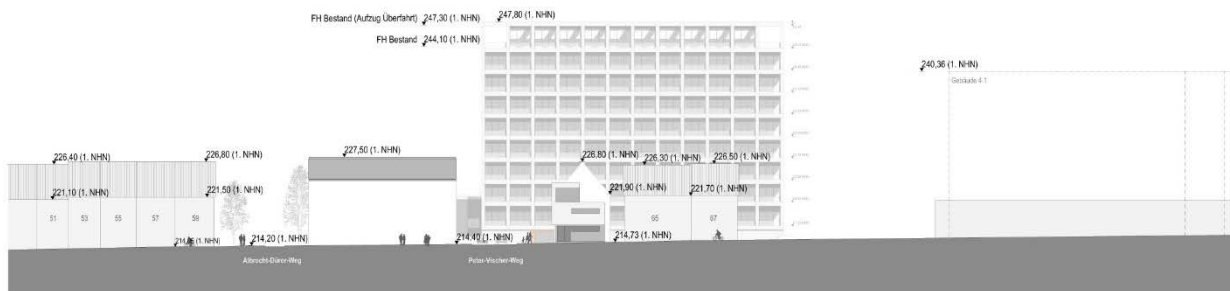
Die geplante Höhe der Neubebauung im Peter-Vischer-Weg (Haus 2 und 3) liegt bei 12,50 m bzw. bei 9,50m. Das Gebäude, welches direkt an der Straße am Schwemmbach geplant ist (Haus 1), wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m. Die geplante Höhe der Neubebauung von Haus 6 und 7 liegt bei 15,40 m, von Haus 5 bei 18,40m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgeannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen § 6 der Thüringer Bauordnung.

Bezüglich der Bestimmung der Anzahl der oberirdischen Geschosse, einschließlich sog. Dach- bzw. Staffelgeschosse, vorhandener und geplanter Gebäude gilt generell die Definition der Thüringer Bauordnung: „Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

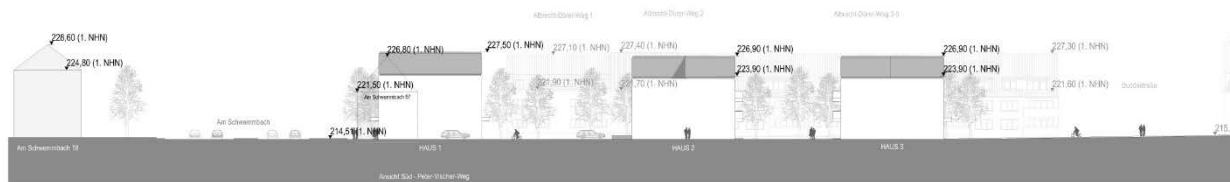
Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"



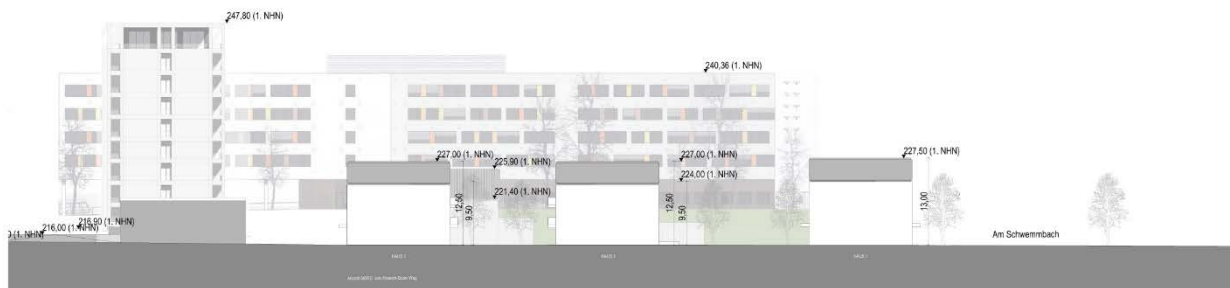
Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:2000



Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Norden (Albrecht-Dürer-Weg) 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Punkt 2

„Auch das ´Relikt´ aus DDR-Zeiten bleibt bestehen und wird noch um 2 Stockwerke erweitert! Hier stehen wohl nur finanzielle Interessen im Vordergrund.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden. Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäblichere Kubatur.

Punkt 3

Daraus (Bezug auf Punkt 2) resultiert eine immer größer werdende Reflexionsfläche für den Straßenlärm, aber auch die Fußballspiele, Konzerte im Steigerwaldstadion oder die Sommerfeste der Polizei werden für die jetzigen und zukünftigen Anwohner zur Lärmbelästigung“.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Durch das geplante Vorsetzen von Loggien im Bereich der Westfassade (1.OG bis 7.OG) des Bestandshochhauses wird die jetzt glatte Fassade zu einer gegliederten Fassade. Dadurch ist eine Reduzierung der Schallreflexionen an der Westfassade zu erwarten. Siehe dazu Tabelle 4 der DIN ISO 9613-2, der Schallreflexionsgrad verringert sich von 1,0 auf 0,8. Von den beiden neuen oberen Geschossen sind keine zusätzlichen Reflexionen an der Bestandsbebauung zu erwarten, da der Ausfallswinkel des Schalles dem Einfallswinkel entspricht, ist für von unten einfallenden Schall eine Reflexion nach oben zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese wird Anlage der Begründung.

Punkt 4

„Des Weiteren erheben wir große Bedenken was die Planung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage betrifft. Zur Rushhour wird es unmöglich sein, sich fließend in den Verkehr einzufädeln. Hier wird es täglich zu Staus kommen.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Der Knotenpunkt Peter-Vischer-Weg/Am Schwemmbach ist nach entsprechenden Beobachtungen und Einschätzungen der zuständigen Fachabteilungen der Verwaltung ausreichend leistungsfähig und kann die zu erwartenden Verkehrsstärken auch ohne Lichtsignalanlage (LSA) abwickeln.

Punkt 5

„Für uns als Anlieger des Albrecht-Dürer-Weges wird ein weiteres großes Problem die Verschattung unserer Wohnungen und Gebäude sein. Das Raumklima unserer Altbauten wird dadurch in Frage gestellt.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Nachbarrechtliche Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Regel nicht beeinträchtigt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen durch Unterschreitung der **Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO** vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher in der Regel angenommen werden.

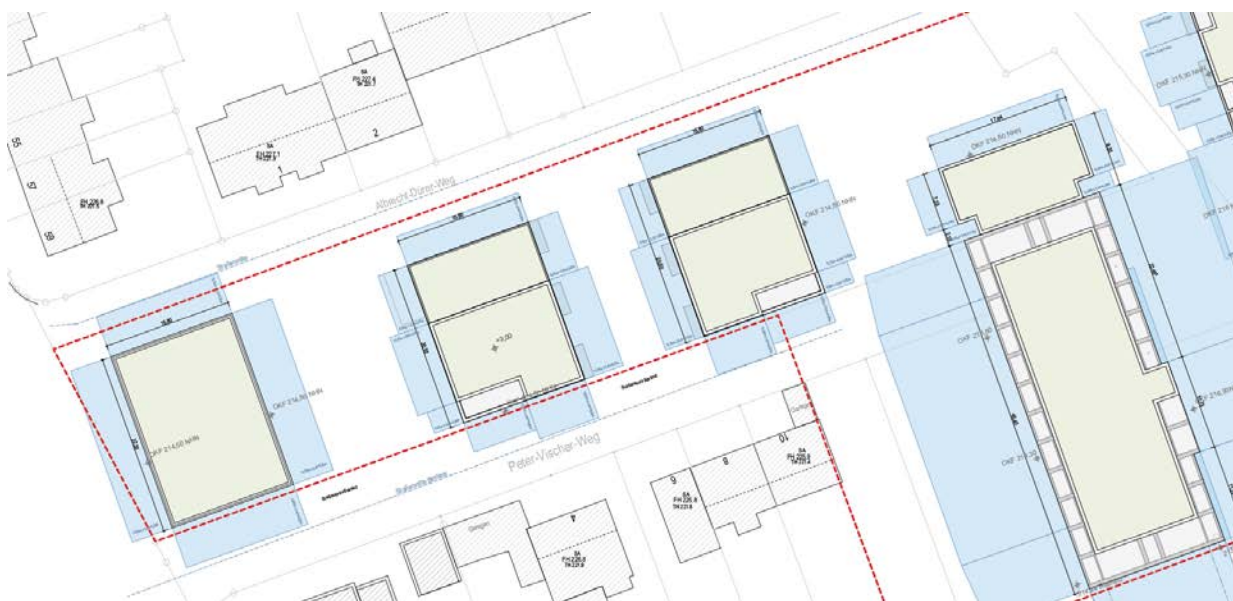


Abb.: Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung

Auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile ist festzustellen:

- Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht von jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Nach gefestigter Rechtsprechung des Senates scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahm hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn die die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (vergleiche hierzu BayVGH, Beschluss v. 03.06.2016-1 CS 16.747).
- In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des rechtlich vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommt (vergleiche hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, 14.07.2015 – 7 A 99/15).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013 - OVG 2 S 60.13).

- Laut dem VGH Hessen, Beschluss v. 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Nordrhein-Westfalen, 30.10.2015 -7 B 1031/15, OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Eine gesonderte **Prüfung der Besonnungsverhältnisse** nach § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt regelmäßig erst bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Obwohl dies bei der vorliegenden Planung nicht der Fall ist, wurde dennoch eine Prüfung vorgenommen. Lt. DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) 4 h und am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und der Buddestraße 9 hat ergeben, dass die Mindest-Besonnungsdauer nach vorgenannter DIN bei allen Wohnungen ab Erdgeschoss erfüllt ist. Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an Minimalbesonnung von Wohnungen sind in der Rechtsprechung nicht definiert. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich eine Orientierungshilfe für den Planungsprozess.

Darüber hinaus wurden nach den Stellungnahmen durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4 und Rückversetzung der Gebäudekanten in der Loggiaebene des Hochhauses die Besonnungsverhältnisse der vorhandenen Bebauung weiter optimiert. Die Besonnungsstudie wird Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	26.03.2018	

Punkt 1

„Haus 1 - (Ärztehaus) darf aus Gründen des Schallschutzes und der Ansicht vom Schwemmbach maximal 2geschossig mit Staffelgeschoss werden. Es sollte mit dem im Bau befindlichen Gebäude am Peter- Vischer-Weg 2 / Ecke Schwemmbach in der Höhe und in der Größe der Grundfläche in etwa eine Einheit bilden.

Haus 2 und 3 sind ebenfalls zu groß ausgelegt. Sie sollten sich an der Höhe der Häuser der gegenüberliegenden Seite (ca. 14 m) orientieren. Desgleichen muss die Grundfläche reduziert werden.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Da die lärmabschirmende Wirkung durch einen Baukörper direkt abhängig von dessen Kubatur ist, ist eine höhere Bebauung schalltechnisch günstiger als eine niedrige. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese wird Anlage der Begründung.

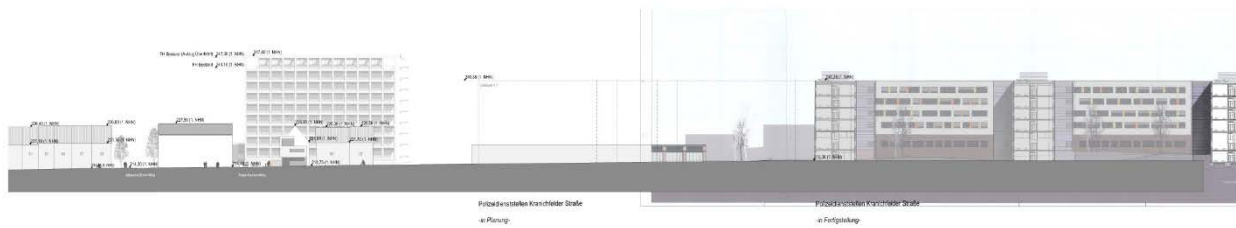
Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser berücksichtigt durchaus die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung; im vorliegenden Fall u.a. auch die Gebäude in der Buddestrasse und in der Kranichfelder Straße.

Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürrer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe.

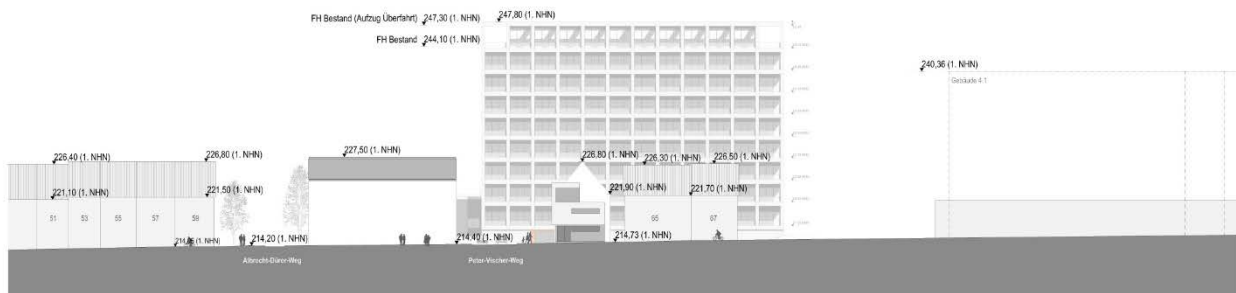
Die geplante Höhe der Neubebauung im Peter-Vischer-Weg (Haus 2 und 3) liegt bei 12,50 m bzw. bei 9,50m. Das Gebäude, welches direkt an der Straße am Schwemmbach geplant ist (Haus 1), wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen § 6 der Thüringer Bauordnung.

Der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt wird (Grundfläche) wird im Zuge der Bauleitplanung nach zulässiger Maßzahl in der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"

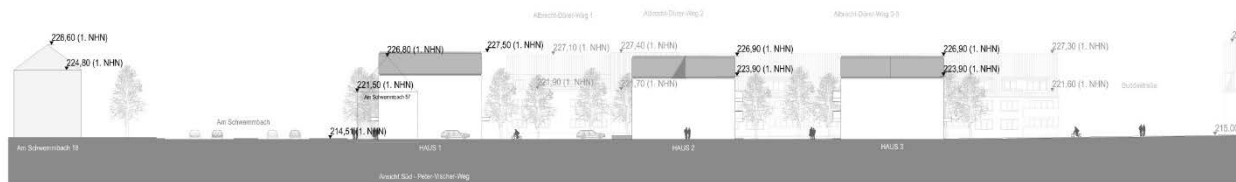


Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:2000

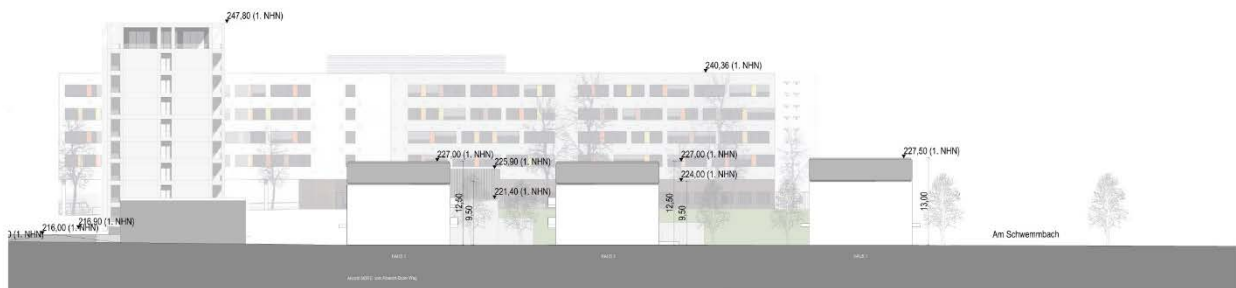


Polizeiinspektion Kranichfelder Straße
-in Planung-

Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Norden (Albrecht-Dürer-Weg) 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Punkt 2

„Ich erwarte auf Grund der geplanten Wohneinheiten und damit verbunden auf engstem Raum ca. 500 Menschen wohnen werden, dass der Peter-Vischer-Weg auch auf der anderen Seite einen 1,5m breiten Fußweg einschließlich Beleuchtung (bisher ist der Peter-Vischer-Weg ohne Beleuchtung) erhält. Der Abstand zwischen Fußweg und Gebäude 1-3 muss 5m (wie auf unserer Seite) betragen. Wir mussten uns beim Bau unseres Hauses auch nach den Vorgaben bezüglich Abstand zum Fußweg, Höhe des Hauses (Fluchten) richten.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Peter-Vischer-Weg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, so dass für diesen im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes keine Festsetzungen getroffen werden können. Zudem wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn / Gehweg) im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Im Zuge der weiteren Planung wird der künftige Querschnitt des Peter-Vischer-Weges, welcher zukünftig für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein wird, weiter detailliert. Die Herstellung eines Gehwegs mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Der vorgebrachte Hinweis zur Beleuchtung des Peter-Vischer-Weges hat keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betrifft Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Die Entscheidung über die Beleuchtung trifft das Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

Der Entwurf sieht derzeit ca. 150 neue Wohneinheiten vor, was bei der aktuellen durchschnittlichen und bis 2030 festgeschriebenen Erfurter Haushaltsgröße von 1,83 (ISEK Erfurt 2030, am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt) ca. 275 neuen Bewohnern entspricht.

Punkt 3

„Die oberirdischen nicht vorgesehenen Parkplätze sind weltfremd. Da sowohl für das Ärztehaus (viele Patienten auch von außerhalb), für die gegenüberliegende Firma und für uns anderen Anwohner der Liefer-, Besucher-, Versorgungsverkehr und die Rettungsdienste unter den vorgesehenen Bedingungen nicht funktioniert. Schon jetzt gab es erhebliche Schwierigkeiten (Gegenseitige teils ungewollte Behinderungen) mit den Parkmöglichkeiten für die Ambulanten Pflegedienste sowie dem Abholdienst der Tagespflege für die Häuser Peter-Vischer Weg 4, 8, 10 und dem Lieferverkehr für unsere Häuser. Die zu Pflegenden sind über 80 Jahre. Wie soll das bei zusätzlich einem Kindergarten, 2 Etagen betreutes Wohnen und 160 Wohnungen funktionieren?“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Städtebaulich besteht das Ziel, den ruhenden Verkehr für die Bewohner der geplanten Gebäude unterirdisch in Tiefgaragen einzuordnen. Daher wird der erforderliche Stellplatznachweis gemäß Thüringer Bauordnung hauptsächlich durch Tiefgaragen abgedeckt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze und teilweise die für die gewerbliche Nutzung in Haus 1 (Ärztehaus) gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung notwendigen Stellplätze (STP) vor-

gesehen. (15 STP zwischen Haus 1 und 2, 6 STP am ehem. Zollgebäude, 8 STP u. für Kita, die von der Buddestraße aus angeeignet werden).

Für den Parkplatzbedarf der neuen Wohnbauten werden ausreichend Stellplätze geschaffen, diese sind durch den Vorhabenträger gemäß Thüringer Bauordnung im Vollzug der Satzung nachzuweisen. Es gibt keine Sonderrechte für Liefer- und Pflegedienste, diese müssen die Besucherparkplätze mitnutzen. Auch die Anwohner verfügen nicht über "Gewohnheitsrechte" zum Parken im öffentlichen Straßenraum.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass bis zum Auszug des Zollamtes mit bis zu 250 Mitarbeitern der Peter-Vischer-Weg deutlich stärker frequentiert war und die ungeordnete Parksituation im Straßenraum erst seit dem Leerstand des Zollamtes besteht.

Punkt 4

„Für die Bewohner ist die Tiefgarage eine praktikable Lösung, aber nicht für uns, wenn die Abgase von ca. 60 Autos bei der jetzt vorgesehenen Einfahrt in unser Schlafzimmer gepustet werden. Außerdem ist die Lärmbelastigung sowohl bei der Einfahrt und Ausfahrt und dem Verkehr von der 2. Garage (Rückstau ist zu erwarten) nicht unerheblich.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (Haus 2) ist gegenüber den drei Bestandsgaragen angeordnet, der Ein- und Ausfahrtsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der u.a. die Auswirkungen der Tiefgarage immissionsschutzrechtlich geprüft und bewertet. Gemäß der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung LG 54/2017 vom Ing.-Büro Frank & Apfel GbR (datiert auf den 20.12.2018) ergeben sich durch den Betrieb der Tiefgaragen am Immissionsort Peter-Vischer-Weg 4 (IP-P-V-W-4, Anlage 11, Seite 1) Beurteilungspegel von 42,5 dB(A) am Tag und 36,2 dB(A) nachts. Damit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag/40 dB(A) nachts) weit unterschritten. Zudem werden die in der Schallimmissionsprognose vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Schallimmissionsprognose wird Anlage der Begründung.

Punkt 5

„Das größte Problem aber betrifft die verkehrsseitige Anbindung zum Schwemmbach. Schon jetzt kommen maximal 2 Autos bei einer Ampelphase auf dem Schwemmbach aus dem Peter-Vischer-Weg. Auch eine Ampellösung kann diese Menge an Fahrzeugen (ca. 60 + 190 Tiefgaragenstellplätze) nicht bewältigen. Es kommt zu erheblichen Einschränkungen unserer Lebensqualität (Luftverschmutzung, Lärmbelastigung, vorprogrammierte Konflikte - Lieferverkehr, Ausfahrt Tiefgarage und wir Anwohner möchten auch in unsere Garagen bzw. auf unsere Grundstücke, nur ein schmaler Fußweg auf unserer Seite ohne Beleuchtung).“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Knotenpunkt Peter-Vischer-Weg/Am Schwemmbach ist nach entsprechenden Beobachtungen und Einschätzungen der zuständigen Fachabteilungen der Verwaltung ausreichend leistungsfähig und kann die zu erwartenden Verkehrsstärken auch ohne Lichtsignalanlage (LSA) abwickeln.

Die Planung sieht ca. 48 Stellplätze in Tiefgarage A, ca. 115 Stellplätze in Tiefgarage B vor.

Hinsichtlich der Hinweise zu Lärmbelästigung, Konflikten, Fußweg und Beleuchtung wird auf die Begründungen der Punkte 2 bis 4 verwiesen.

Punkt 6

„Durch die im gegenüberliegenden Wohnquartier vermieteten Anwohnerparkplätze parken jetzt schon viele vor unserem Grundstück, verstellen die Garageneinfahrten. Dieser Zustand wird sich bei der jetzt vorgesehenen Bebauung noch extrem verschärfen. Deshalb muss die 2. Tiefgarage eine Ausfahrt zur Buddestraße erhalten, da dort der Verkehr sich im Bereich Hans-Loch-Straße bzw. Häßlerstraße sowohl nach rechts wie links verteilen kann. Außerdem sollte wie früher eine Verbindungsstraße zwischen dem Peter- Vischer- Weg und der Buddestraße eingerichtet werden, damit man bei Rückstau eine Alternative hat.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Für den Parkplatzbedarf der neuen Wohnbauten werden ausreichend Stellplätze geschaffen, diese sind durch den Vorhabenträger gemäß Thüringer Bauordnung im Vollzug der Satzung nachzuweisen.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird nicht über die Buddestraße erfolgen. Ziel ist es, die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz zu führen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich.

Eine Verbindung zwischen Peter-Vischer-Weg und Buddestraße ist nicht geplant, da der Verkehr leistungsfähig über den Knoten Peter-Vischer-Weg/Am Schwemmbach abgewickelt werden kann und zudem sog. „Schleichverkehr“ vermieden wird.

Punkt 7

„Der Verkehr auf der Magistrale Schmidtstedter Knoten, Clara-Zetkin-Straße, Am Schwemmbach, Kranichfelder Straße wird durch die verfehlte Verkehrspolitik seitens der Stadt mit verursacht:

- 1. Die Straße am Stadtweg in Richtung Stadt muss geöffnet werden.*
- 2. Den Verkehr von der Arnstädter Straße über die Wernerseelenbinder Straße zum Schwemmbach zu leiten, war ein großer Fehler.*
- 3. Den kleinen und großen Herrenberg zur Kranichfelder Straße zu leiten, statt die Umgehungsstraße - Autobahnzubringer 4-spurig wie mal geplant auszubauen.*
- 4. Außerdem erwarten wir seitens des Landeskriminalamtes und der Erweiterung des Kasernenstandortes oberhalb der Aral Tankstelle ein bedeutendes höheres Verkehrsaufkommen.*

5. *Der Schulstandort am Schwemmbach-in Verbindung mit dem Schulteil am Muldenweg ist voll ausgelastet. Die unbedingt notwendige Ampel am Schwemmbach erzeugt ebenfalls Rückstau des fließenden Verkehrs.“*

Abwägung

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

Begründung

Die Ausführungen zu umliegenden Straßenräumen liegen außerhalb des Bearbeitungsgebietes und sind damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Alle genannten Straßen sind Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Landeshauptstadt Erfurt und haben somit die Funktion die Hauptverkehrsströme zwischen den Stadtteilen aufzunehmen. Eine neue zusätzliche Belastung des Nebennetzes (z.B. Straße Stadtweg) entspricht nicht den Zielen der städtischen Verkehrspolitik.

Durch die koordinierte Steuerung mit den vorgelagerten LSA kommt es durch die LSA auf Höhe der Schule Am Schwemmbach nicht zu signifikanten Rückstau-Längen.

Punkt 8

„Das Haus 4, das ehemalige Zollgebäude, passt nicht in die 2-3 geschossige Bauweise in Daberstedt. Selbst das Landeskriminalamt hat mit dem Neubau seiner 4-geschossigen Gebäude (Bereich Melchendorf) dem Gesamtumfeld Rechnung getragen. Deshalb fordern wir das Gebäude um 4 Etagen abzutragen. Auf dem Foto 1 sieht man die vorhanden räumlichen Ansichten sehr genau (in der Mitte das Einzelhaus von ca. 1960, hinten die neuen 4 Geschosser des LKA und ganz vorn das Koloss vom ehemaligen Zollamt, welches ja noch 2 Stockwerke bekommen soll. Wir sind hier nicht in New York, in Manhattan. Erfurt hat eine wunderschöne Altstadt und auch verschiedene gutstrukturierte Stadtteile und das sollte bei der jetzt vorgesehenen Umwandlung des DAB 707 in ein Wohngebiet unbedingt beachtet werden. Damit würden das Luftklima, die Lärmbelästigung und der Schall wesentlich verbessert. (In dem jetzt vorliegenden Entwurf schirmt das Ärztehaus den Lärm vom Schwemmbach ein wenig, gleichzeitig erhöht sich der Schallpegel wie ein Ping-Pong Spiel zwischen Zollgebäude und Ärztehaus und damit für uns nicht nur im Garten wie bisher, sondern auch vor dem Haus.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäbliche Kubatur. Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden.

Die südlich angrenzenden Gebäude des Landeskriminalamtes weisen eine Firsthöhe von 240 m NHN auf und sind damit ca. 13 bis 14 m höher als die Gebäude im Peter-Vischer-Weg und der Albrecht-Dürer-Straße bzw. die geplanten Neubauten (Haus 1 bis 3) bzw. 9 bis 12 m höher als die geplanten Neubauten im östlichen Bereich des Plangebietes (Haus 4 bis 6).

Durch die geplante offene Gebäudeanordnung kann im Vergleich zu einer geschlossenen Riegelbebauung eine Erhöhung der genannten Lärmbelastung durch Reflexion ausgeschlossen werden. So bietet das Planungsgebiet ausreichend "schallweiche", absorbierende Flächen, wodurch eine Reflexion der eintreffenden Schallwellen auf natürliche Weise unterbunden wird.

Durch das geplante Vorsetzen von Loggien im Bereich der Westfassade (1.OG bis 7.OG) des Bestandshochhauses wird die jetzt glatte Fassade zu einer gegliederten Fassade. Dadurch ist eine Reduzierung der Schallreflexionen an der Westfassade zu erwarten. Siehe dazu Tabelle 4 der DIN ISO 9613-2, der Schallreflexionsgrad verringert sich von 1,0 auf 0,8. Von den beiden neuen oberen Geschossen sind keine zusätzlichen Reflexionen an der Bestandsbebauung zu erwarten, da der Ausfallswinkel des Schalles dem Einfallswinkel entspricht, ist für von unten einfallenden Schall eine Reflexion nach oben zu erwarten.

Nachbarrechtliche Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Regel nicht beeinträchtigt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen durch Unterschreitung der **Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO** vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher in der Regel angenommen werden.

Im Bebauungsplanentwurf werden Maßnahmen zur Reduktion von thermischen Belastungen berücksichtigt (z. B. Dachbegrünungen, Grün- und Aufenthaltsbereiche, Baum- und Strauchanpflanzungen, Teilentsiegelung im östlichen Geltungsbereich).

Punkt 9

„Die Häuser 5, 6, 7 sollten unbedingt zusätzlich oberirdische Stellplätze aus vorgenannten Gründen erhalten. Außerdem sollten sie voll über die Buddestraße angebunden werden (die Tiefgaragenstellplätze, Lieferverkehr, unbedingt notwendige oberirdische Stellplätze). In Höhe und Größe sollten sie sich an die Bebauung Budde bzw. Stadtweg orientieren.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Städtebaulich besteht das Ziel, den ruhenden Verkehr für die Bewohner der geplanten Gebäude unterirdisch in Tiefgaragen einzuordnen. Daher wird der erforderliche Stellplatznachweis gemäß Thüringer Bauordnung hauptsächlich durch Tiefgaragen abgedeckt.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird nicht über die Buddestraße erfolgen. Ziel ist es, die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz zu führen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich.

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser berücksichtigt durchaus die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung; im vorliegenden Fall u.a. auch die Gebäude in der Buddestraße und in der Kranichfelder Straße.

Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe. Die geplante Höhe der Neubebauung von Haus 6

und 7 liegt bei 15,40 m, von Haus 5 bei 18,40 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes.

Bezüglich der Bestimmung der Anzahl der oberirdischen Geschosse, einschließlich sog. Dach- bzw. Staffelgeschosse, vorhandener und geplanter Gebäude gilt generell die Definition der Thüringer Bauordnung: „Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Punkt 10

„Warum kann aus vorgenannten Gründen der Parkplatz nicht bleiben und nur der hintere Teil für Wohnzwecke umgewidmet werden? Damit würden viele Konflikte, die sich abzeichnen, vermieden.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen innerstädtischen Standort für erforderlichen Wohnungsbau. Im Rahmen des am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese hat auf Basis der derzeitigen Wohnungsmarktsituation und der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von ca. 13.000 Wohnungen ergeben, was einem Durchschnitt von 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr entspricht. Da dieser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nur in sehr geringem Maße durch leerstehende Wohnungen (marktaktive Leerstandsquote beträgt derzeit 1,7%) gedeckt werden kann, sind über das gesamte Stadtgebiet verteilte Wohnungsbau-Neubauvorhaben wie im Bereich Peter-Vischer-Weg erforderlich. Der überwiegende Teil des Standorts ist eine ungenutzte innerstädtische Brachfläche an einem integrierten Standort, die im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im innerstädtischen Bereich sind nur wenige Standorte vorhanden, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind.

Zudem entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung: „Eine bedarfsgerechte und zur umgebenden Bebauung verträgliche Nachnutzung der im urbanen Stadtgebiet liegenden Brachfläche steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Erfurt sowie den landesplanerischen (Landesentwicklungsprogramm 2025 – LEP) und regionalplanerischen (Regionalplan Mittelthüringen – RP-MT) Vorgaben zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sowie zur Siedlungsentwicklung. Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauen und Wohnens angestrebt werden. ... Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2 LEP 2025 soll die Siedlungsentwicklung in Thüringen sich am Prinzip „Innen-vor-Außenentwicklung“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversationsflächen ist dabei ein besonderes Gewicht beizumessen.“

(Quelle: Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB 707, Schreiben vom 26.03.2018)

Das Vorhaben wurde sowohl im Zuge des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat als auch durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt legitimiert.

Punkt 11

„Außerdem würde der Grünzug vom Südpark, Pachelbelstraße, Schuhmannstraße, Peter-Vischer-Weg erhalten bleiben. Wir hatten hier sehr viele Tiere, die jetzt ihr Zuhause verlieren.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde 2017 eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) durchgeführt, bei der eine faunistische Bestandserfassung zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse, Kontrollen zu Vorkommen sonstiger streng geschützter Tierarten sowie die Auswertung vorhandener behördlicher Daten vorgenommen wurde.

Im Untersuchungsraum wurden fünf geschützte Fledermausarten nachgewiesen, allerdings ergab die Kontrolle des sommerlichen Gehölzbestandes keine mit Fledermäusen besetzten Höhlen, Spalten oder Rindenabrisse. Ebenso ergab das Untersuchen der Fassaden keine weiteren Nachweise. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann für die kontrollierten sowie für die übrigen vorhandenen Gehölze sicher ausgeschlossen werden.

Im Rahmen Bestandserfassung wurden 22 Vogelarten für den Untersuchungsraum belegt, darunter Amsel, Blaumeise, Elster, Grünfink und Mönchsgrasmücke als Brutvögel. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Gehölzentnahmen zum Verlust potenzieller Brutplätze führen.

Die erfolgte Suche nach Kriechtieren, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*), erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen der Art im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der "Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung" (SPA) werden Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen), vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen wie die Anbringung von Quartierkästen für Fledermäuse im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze sowie Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) und Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten benannt. Diese artenschutzrechtlichen Auflagen werden zwischen Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend an geeigneter Stelle in den Bebauungsplanentwurf integriert.

Die „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) wird Anlage der Begründung.

Punkt 12

„Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt nachbarrechtliche Belange in erheblichen Umfang und sollte deshalb dringend einer Überarbeitung unterzogen werden auch im Sinne des §34 BauGB.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Nachbarrechtliche Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Regel nicht beeinträchtigt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch

das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher in der Regel angenommen werden.

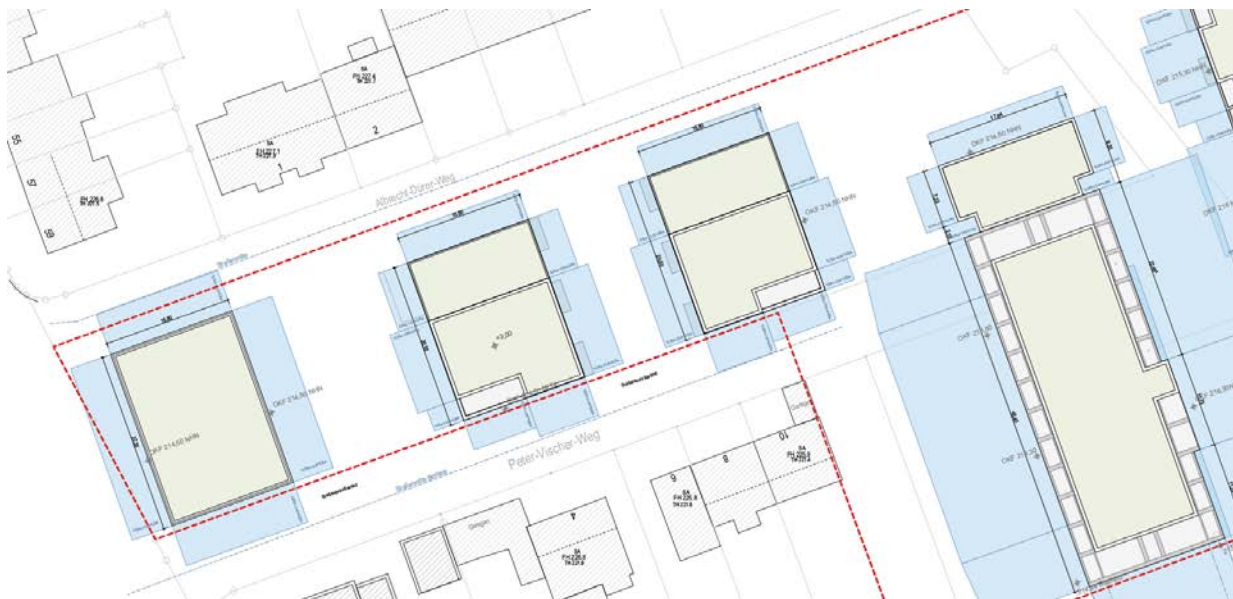


Abb.: *Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung*

Auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile ist festzustellen:

- Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht von jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Nach gefestigter Rechtsprechung des Senates scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn die die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (vergleiche hierzu BayVGH, Beschluss v.03.06.2016-1 CS 16.747).
- In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des rechtlich vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommt (vergleiche hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, 14.07.2015 – 7 A 99/15).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (Vergleich hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013 - OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen Beschluss v. 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Nordrhein-Westfalen, 30.10.2015 -7 B 1031/15, OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahme-

gebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplanentwurf werden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung angepasst (siehe hierzu auch Begründung Punkt 1).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	27.03.2018	

Punkt 1 – Verstoß gegen § 1 Abs. 3 und 5 BauGB

„Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hier ist offensichtlich, dass es an der städtebaulichen Erforderlichkeit des geplanten Vorhabens fehlt. Vorliegend soll inmitten eines gewachsenen Gebietes entlang des Peter-Vischer-Weges, das überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist, ein achtgeschossiges leerstehendes Gebäude wieder zu einem Wohnhaus ertüchtigt werden und darüber hinaus sollen insgesamt sechs weitere 4 – 5 geschossige Gebäude in dem Plangebiet neu errichtet werden. Es kann dahinstehen, ob die Stadt Erfurt einen Wohnbedarf der Einwohner in dieser Größenordnung und Konzentration tatsächlich hat. Denn ein öffentliches Interesse an einem achtgeschossigen Wohnhochhaus, in der Art und Weise, wie sie andernorts offen als „Bausünde“ deklariert und abgerissen werden, da eine solche Art des Wohnens mittlerweile weder zeitgemäß noch nachhaltig, geschweige denn praktikabel ist, kann hier ausgeschlossen werden. Hier wird völlig abstrakt ein Wohngebiet „auf dem Reißbrett“ entworfen, bei dem von vornherein klar ist, dass sich wegen der Art des geplanten Wohnens hier allenfalls eine Subkultur bilden wird, was im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht förderlich ist. Hierin liegt zugleich ein Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitplanung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, dienen soll.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen innerstädtischen Standort für erforderlichen Wohnungsbau. Im Rahmen des am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese hat auf Basis der derzeitigen Wohnungsmarktsituation und der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von ca. 13.000 Wohnungen ergeben, was einem Durchschnitt von 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr entspricht. Da dieser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nur in sehr geringem Maße durch leerstehende Wohnungen (marktaktive Leerstandsquote beträgt derzeit 1,7%) gedeckt werden kann, sind über das gesamte Stadtgebiet verteilte Wohnungsbau-Neubauvorhaben wie im Bereich Peter-Vischer-Weg erforderlich. Der überwiegende Teil des Standorts ist eine ungenutzte innerstädtische Brachfläche an einem integrierten Standort, die im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im innerstädtischen Bereich sind nur wenige Standorte vorhanden, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind.

Es besteht daher das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus besagt § 1 Abs. 5 Satz 6: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Zudem entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung: „Eine bedarfsgerechte und zur umgebenden Bebauung verträgliche Nachnutzung der im urbanen Stadtgebiet liegenden Brachfläche steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Erfurt sowie den landesplanerischen (Landesentwicklungsprogramm 2025 – LEP) und regionalplanerischen (Regionalplan Mittelthüringen – RP-MT) Vorgaben zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sowie zur Siedlungsentwicklung. Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauen und Wohnens angestrebt werden. ... Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2 LEP 2025 soll die Siedlungsentwicklung in Thüringen sich am Prinzip „Innen-vor-Außenentwicklung“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversationsflächen ist dabei ein besonderes Gewicht beizumessen.“

(Quelle: Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB 707, Schreiben vom 26.03.2018)

Das achtgeschossige Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden.

Das Vorhaben wurde sowohl im Zuge des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat als auch durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt legitimiert.

Punkt 2 – Verstoß gegen § 1 Abs. 6 BauGB

„Es darf bezweifelt werden, dass das Wohnen in maroden, jahrelang leerstehenden Achtgeschossern aus DDR-Zeiten die heutigen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Wie bereits ausgeführt, ist darüber hinaus schwer erkennbar, dass derartige „Wohnideen“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung förderlich sind. Objektiv dürfte kein Bedarf an einer derartigen Wohnnutzung bestehen. Dies umso mehr, als bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht einmal klar ist, ob und inwieweit hier bei der Planung Belange des sozialen Wohnungsbaus und darüber hinaus gegebenenfalls die Errichtung einer Kindertagesstätte tatsächlich umgesetzt werden. Es stellt sich die Frage, welches Klientel hier in Zukunft freiwillig leben will / muss. Andernfalls muss sich die Stadt an dieser Stelle fragen lassen, weshalb ein Bedarf an einer derartigen Gebäudenutzung, nachdem das Gebäude jahrelang leer stand und gerade kein Bebauungsplan über das Gebiet gelegt wurde, jetzt plötzlich besteht. Allein der Achtgeschosser ist schon optisch ein Fremdkörper im Zusammenhang mit der bisher vorhandenen Bebauung. Naheliegend ist, diesen Fremdkörper zu entfernen und nicht auch noch eine weitergehende Bebauung hinsichtlich Art und Nutzung an diesem Fremdkörper auszurichten.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Planung sieht einen umfangreichen Umbau des achtgeschossigen Bestandsgebäudes mit einer verschiedenen Nutzungen für differenzierte Nutzergruppen vor:

- im EG ist eine KITA mit ca. 70 Kinder geplant
- 1. – 4. OG: Senioren Wohnen mit ca. 9 Wohneinheiten (2-Raum Appartements mit ca. 40 qm und 60 qm Wohnfläche)

- 5.OG – 7.OG Regelgeschoss : 7 WE je Geschoss (eine 4-Raum Wohnung mit ca. 120 qm, eine 3-Raum-Wohnung mit ca. 80 qm, fünf 2-Raum Wohnungen mit ca. 40 qm)
- 8. OG 2x „Exklusiv-Wohnen“: eine 5-Raum Wohnung mit ca. 240 qm Wohnfläche, eine 4-Raum Wohnung mit ca. 170 qm Wohnfläche
- Darüber hinaus werden dem Gebäude an den beiden Längsseiten großzügige Loggiaebenen zugeordnet.

Der geplante Umbau wird damit insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gerecht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden insbesondere durch die Bauleitplanung geregelt.

Auf die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum in der Stadt Erfurt wurde in Punkt 1 bereits verwiesen

Die geplanten Neubauten orientieren sich in ihrer Höhe an der umgebenden Bebauung (siehe auch Begründung Punkt 2).

Punkt 3

„Die Nachbarschaft des Planungsgebietes gehört zum Stadtteil Daberstedt. Dies ist anerkanntermaßen ein ruhiges, von schmalen Straßen durchzogenes historisches Wohngebiet mit überwiegend max. drei- bis viergeschossiger Wohnbebauung, diese durchgehend mit Sattel- und Walmdächern realisiert, oft auch im Klinkerbaustil. Der Charakter dieses Umfeldes entspricht sowohl dem Baustil der Gründerjahre als auch der Zwanziger- und Dreißigerjahre des 20. Jahrhunderts. Allein aus diesem Grund ist nicht ersichtlich, weshalb der hier unterstellte Wohnbedarf nicht architektonisch so befriedigt wird, dass Art und Umfang der Bebauung sich in harmonischer Weise in das Umfeld einfügen z.B. durch kleinteilige Gebäudestruktur sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 3 – 4 Geschosse und die Ausführung der Dächer als Satteldächer mit Gauben.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser berücksichtigt durchaus die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung; im vorliegenden Fall u.a. auch die Gebäude in der Buddestrasse und in der Kranichfelder Straße.

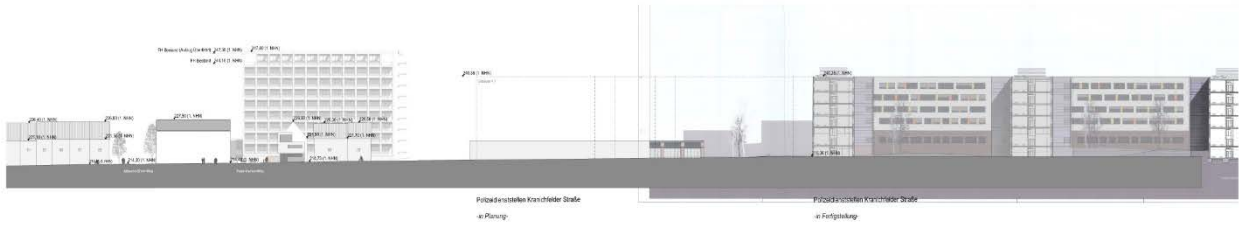
Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürren-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe.

Die geplante Höhe der Neubebauung im Peter-Vischer-Weg (Haus 2 und 3) liegt bei 12,50 m bzw. bei 9,50m. Das Gebäude, welches direkt an der Straße am Schwemmbach geplant ist (Haus 1), wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m. Die geplante Höhe der Neubebauung von Haus 6 und 7 liegt bei 15,40 m, von Haus 5 bei 18,40m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgeannten Höhen des baulichen Umfeldes.

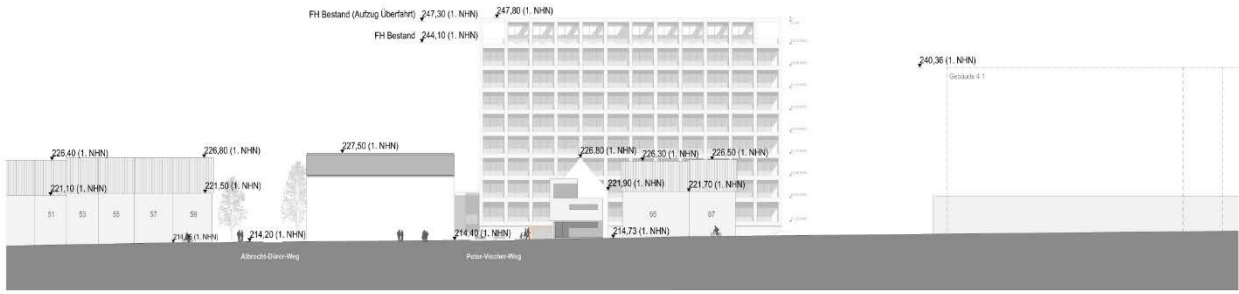
Bezüglich der Bestimmung der Anzahl der oberirdischen Geschosse, einschließlich sog. Dach- bzw. Staffelgeschosse, vorhandener und geplanter Gebäude gilt generell die Definition der Thüringer Bauordnung: „Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Das Vorhaben wurde sowohl im Zuge des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat als auch durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt legitimiert.

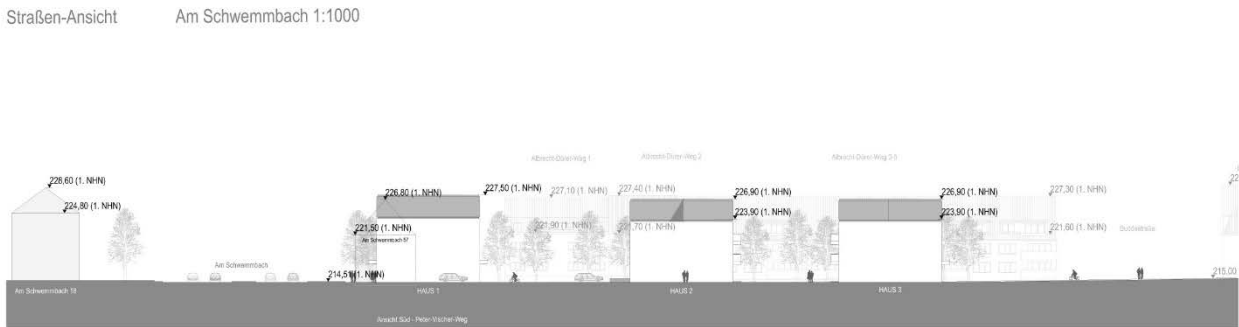
Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"



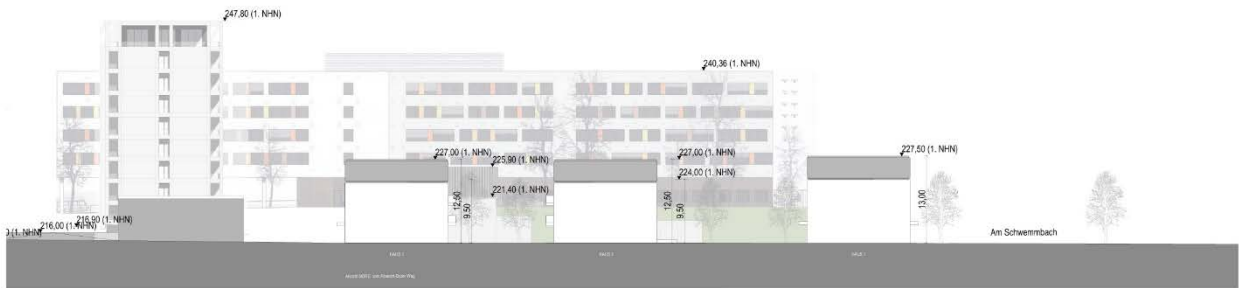
Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:2000



Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:1000
Polizeiinstellen Kranichfelder Straße
-in Planung-



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Norden (Albrecht-Dürer-Weg) 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Punkt 4 - Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB

„Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die vorliegende Planung lässt völlig offen, ob und inwieweit für die betreffenden Flächen ein Flä-

chennutzungsplan gilt und ob und inwieweit dieses Vorhaben des Flächennutzungsplanes entspricht. Hier muss im Zweifel davon ausgegangen werden, dass die Planung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes widerspricht, hieraus würde die Rechtswidrigkeit wegen Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB der Planung folgen, die hier rein vorsorglich mangels anderweitiger Informationen in den Planunterlagen zum Gegenstand der hiesigen Einwendungen gemacht wird.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

„Eine bedarfsgerechte und zur umgebenden Bebauung verträgliche Nachnutzung der im urbanen Stadtgebiet liegenden Brachfläche steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Erfurt sowie den landesplanerischen (Landesentwicklungsprogramm 2025 – LEP) und regionalplanerischen (Regionalplan Mittelthüringen – RP-MT) Vorgaben zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sowie zur Siedlungsentwicklung. Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauen und Wohnens angestrebt werden. ... Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2 LEP 2025 soll die Siedlungsentwicklung in Thüringen sich am Prinzip „Innen-vor-Außenentwicklung“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversationsflächen ist dabei ein besonderes Gewicht beizumessen.“

(Quelle: Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB 707, Schreiben vom 26.03.2018)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) und eines kleinen Teilbereichs als Mischgebiet (MI) wurde das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan beachtet.

Punkt 5 - Bedenken hinsichtlich der Erschließungssituation / verkehrlichen Situation

„Darüber hinaus lässt die Planung nicht erkennen, weshalb der An- und Abfahrtsverkehr zu dem Plangebiet über den Peter-Vischer-Weg zu leiten ist und nicht z.B. über den Albrecht-Dürer-Weg. Der Peter-Vischer-Weg ist derzeit von seiner Nutzung ausgehend als reine Anliegerstraße mit dementsprechend untergeordnetem Pkw-Verkehrsaufkommen zu werten. Es ist offensichtlich, dass die Planung, soweit sie umgesetzt werden sollte, ein Vielfaches des bisherigen Verkehrs verursachen wird. Ein Verkehrskonzept ist nicht erkennbar. Dies wäre aber zur Ermittlung und Vermeidung von unverhältnismäßig hohen Immissionen, mit denen die jetzigen Anwohner des Peter-Vischer-Wegs zu rechnen haben werden, zwingend angebracht. Andernfalls können immissionsschutzrechtliche Belange weder geprüft noch abgewogen werden. Schon wegen des Fehlens derartiger Überlegungen ist hier von einer Verletzung der immissionsschutzrechtlichen Belange der Nachbarn des Plangebietes, insbesondere der Anwohner des Peter-Vischer-Wegs, auszugehen.

Darüber hinaus ist bereits jetzt ersichtlich, dass es bei der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes zeitweise zu verheerenden Verkehrsanbindungs- und Verteilungsproblemen kommen wird. Hierzu im Einzelnen:

Zu den täglichen Spitzenzeiten morgens und nachmittags käme es zu stagnierenden, stinkenden und lärmenden Pkw-Schlangen, die sich mühsam den Weg in die bzw. aus den Tiefgaragen durch das Nadelöhr der Zufahrt Peter-Vischer-Weg in das Stadtgebiet bahnen müssten.

Die damit verbundenen Lärm- und Abgasbelastungen tragen dazu bei, die Lebensqualität der angrenzenden Anwohner unangemessen zu verschlechtern. Nochmals: Weshalb eine zusätzliche Erschließung durch Öffnen des Albrecht-Dürer-Wegs nicht in der Planung ist, ist objektiv nicht zu erklären, zumal so eine direkte Anbindung zur Hauptstraße „Am Schwemmbach“ geschaffen werden könnte. Unklar bleibt weiterhin, wie mit den An- und Abfahrten von Lieferanten, Post, Müllabfuhr, Anwohnern und Nachbarn umgegangen wird, da es keine Wendemöglichkeit innerhalb des Peter-Vischer-Wegs gibt und dieser daher ein verkehrsplanerischer Schwachpunkt bleibt. Diesen Weg als Zufahrt zu zwei Tiefgaragen zu nutzen, würde eine hoffnungslose verkehrliche Überforderung bedeuten. Da keinerlei diesbezügliche Unterlagen bisher eingesehen werden können, muss hier zunächst auf eine Grobschätzung abgestellt werden, die, wenn man pro Bewohner ca. 30 m² durchschnittliche Wohnfläche annimmt, dazu führt, dass in dem Plangebiet ca. 500 – 600 Menschen auf engstem Raum leben sollen und es zu einem Mehr-Verkehrsaufkommen von ca. 250 – 300 Fahrzeugen pro Tag käme.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Erschließung des Gebietes für den Fahrverkehr erfolgt nahezu ausschließlich über den Peter-Vischer-Weg, da die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz geführt werden sollen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich. Der zukünftige Querschnitt Peter-Vischer-Weg wird für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein, die Erschließungsplanung wird in der weiteren Bearbeitung präzisiert.

Der Albrecht-Dürer-Weg ist nicht Teil des Planungsgebietes und der Straßenquerschnitt zudem nicht geeignet als Erschließungsstraße der neuen Wohnbebauung. Ein weitergehendes Verkehrskonzept ist nach Einschätzung des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der u.a. die Auswirkungen der Tiefgarage immissionsschutzrechtlich geprüft und bewertet. Gemäß der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung LG 54/2017 vom Ing.-Büro Frank & Apfel GbR (datiert auf den 20.12.2018) ergeben sich durch den Betrieb der Tiefgaragen am Immissionsort Peter-Vischer-Weg 4 (IP-P-V-W-4, Anlage 11, Seite 1) Beurteilungspegel von 42,5 dB(A) am Tag und 36,2 dB(A) nachts. Damit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag/40 dB(A) nachts) weit unterschritten. Zudem werden die in der Schallimmissionsprognose vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Schallimmissionsprognose wird Anlage der Begründung.

Der Entwurf sieht derzeit ca. 150 neue Wohneinheiten vor, was bei der aktuellen durchschnittlichen und bis 2030 festgeschriebenen Erfurter Haushaltsgröße von 1,83 (ISEK Erfurt 2030, am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt) ca. 275 neuen Bewohnern entspricht.

Zu dem genannten hohen Mehr- Verkehrsaufkommen ist anzumerken, dass das Plangebiet durch den ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Agentur für Arbeit) gut angebunden ist.

Punkt 6 - Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplä-

nen zu berücksichtigen. Laut den Planunterlagen soll hier keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Mithin sind die letzten baulichen Veränderungen an den Flächen im Plangebiet vor ca. 25 Jahren vorgenommen (Herstellung von Parkplätzen). Um die leerstehenden Bestandsgebäude herum hat sich in der Zwischenzeit ein Biotop mit einer diversen Tierwelt entwickelt, die in den Hecke, Sträuchern und Bäumen lebt. So wurden u.a. Buntspechte, Bachstelzen, Eichhörnchen etc. im Plangebiet gesichtet. Hinsichtlich der Bestandsbäume bleibt hier nochmals der ausdrückliche Hinweis zu geben, dass diese möglichst stehen bleiben sollten. Der Baumbestand wurde ebenfalls im Rahmen der Errichtung der Parkflächen vor ca. 25 Jahren angelegt. Erst aktuell haben die Bäume eine vernünftige Größe erreicht, die sich günstig auf das Klima auswirken kann.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB 707 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan DAB707 kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Um den naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, wurde 2017 eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) durchgeführt, bei der eine faunistische Bestandserfassung zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse, Kontrollen zu Vorkommen sonstiger streng geschützter Tierarten sowie die Auswertung vorhandener behördlicher Daten vorgenommen wurde. Im Rahmen der SAP werden Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen), vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen wie die Anbringung von Quartierkästen für Fledermäuse im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze sowie Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) und Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten benannt. Diese artenschutzrechtlichen Auflagen werden zwischen Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend an geeigneter Stelle in den Bebauungsplanentwurf integriert. Die „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ wird Anlage der Begründung.

Des Weiteren werden eine Baumbestandskartierung und ein Grünordnungsplan erstellt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen werden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Gutachten werden Anlage der Begründung.

Im Vorfeld wurde ein Baumgutachten (Stellungnahme zum Erhaltungspotenzial des Baumbestandes Peter-Vischer-Weg vom Büro BaumPartner, Erfurt) durchgeführt. Darin wird Folgendes festgestellt: „Durch den jahrelangen Pflegerückstand haben sich die vorhandenen Bestandsbäume den vorherrschenden Standortbedingungen angepasst. Die engen Pflanzabstände sorgen für einen hohen Konkurrenzdruck. Bei Betrachtung der Vitalitätsentwicklung ist in den nächsten Jahren von einer Verschlechterung auszugehen. Ein Großteil der Bäume wird zunehmend schwächer und abgängig. Die ökologische Wertigkeit, aufgrund der lichten und kahlen Kronenbereiche, ist bzw. wird weiterhin reduziert werden. Durch die bestehende flächenhafte Versiegelung sind ältere Bäume, besonders im Bereich der Grünstreifen, in ihrem Wurzelwachstum stark eingeschränkt und weisen, durch die verzögerten und teilweise abster-

benden Kronenentwicklungen, einen zunehmenden Vitalitätsverlust auf, welcher auch durch Maßnahmen nur teilweise verlangsamt werden kann. Die Erhaltungsfähigkeit der Bestandsbäume ist, aufgrund der extremen Standortbedingungen, stark gemindert. Von einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit ist in den nächsten Jahren auszugehen. Des Weiteren ist der hohe und großflächige Anteil an stark versiegelten Flächen sehr negativ zu bewerten. Eine Erhaltung der Bäume wären in Anbetracht der abgängigen Vitalitätsentwicklung, aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht, nicht folgerichtig.“

Im Bebauungsplanentwurf wird eine für diesen Standort angemessene Begrünung festgesetzt, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten, gemäß der Baumschutzsatzung und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung sowie dem Grünordnungsplan und sichern auch im Bereich der Tiefgarage eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Punkt 7 - Verstoß gegen § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB

„Gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen, ein solcher Anspruch kann auch nicht rechtswirksam durch Vertrag begründet werden. Vorliegend ist fraglich, ob die Entwurfsplanung hier als reine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Vorhabenträgers zu werten ist. Wie bereits ausgeführt, sind städtebauliche Gründe bzw. Gründe des Allgemeinwohls für die Planung nicht ersichtlich. Es ist vielmehr naheliegend, dass der Vorhabenträger ein nachvollziehbares Interesse daran haben dürfte, die Flächen möglichst gewinnbringend zu verwerten. Größe und Überdimensionierung der geplanten Gebäude im Plangebiet lässt jedenfalls auf eine reine Gewinnmaximierung schließen, nicht indes auf eine nachhaltige städtebauliche Planung zu Gunsten der Wohnbevölkerung in und um das Plangebiet herum. Die Planung ist nach alledem aus objektiver Sicht abzulehnen, da keine überwiegenden städtebaulichen Gründe hierfür sprechen.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger hat am 29.08.2017 ordnungsgemäß einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt. Im Stadtratsbeschluss vom 31.01.2018 wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfs und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 beschlossen.

Auf das begründete Erfordernis auf Grund der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose und den Zielstellungen der Landes- und Regionalplanung wurde bereits in den Begründungen von Punkt 1 und Punkt 4 hingewiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	27.03.2018	

Punkt 1

„Ich sehe die Entwicklung dieses Projektes aus mehreren Gründen äußerst kritisch, weil es sich in keinem Punkt in die umgebende Bebauung einfügt und somit im Widerspruch zum §9 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014

*„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das **Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild** nicht verunstalten“*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Stadtratsbeschluss vom 31.01.2018 wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfs und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 beschlossen.

Des Weiteren wurde das Vorhaben bezüglich im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt legitimiert. Die Gestaltqualität der geplanten baulichen Anlagen insbesondere der Gebäude kann keinesfalls als „verunstaltend“ i.S. des §9 ThürBO wahrgenommen werden.

Punkt 2

„...sowie dem §34 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die **Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“*
steht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Umgebung des Vorhabens wird durch unterschiedliche Gebäudetypologien, bauliche Dichten und Grundstückszuschnitte geprägt. Mit den Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird dafür Rechnung getragen, dass sich die geplanten Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebung einfügen, gestalterische Qualitäten erfüllt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben (z.B.: Schallimmissionsprognose, Bestandungsstudie). Darüber hinaus werden im Zuge der Bauleitplanung i.V.m. dem Durchfüh-

rungsvertrag verbindlich Regelungen getroffen, die eine vollumfängliche Erschließung des Gebietes sicherstellen.

Punkt 3

„Die angrenzende Bebauung Am Schwemmbach Richtung Norden ist geprägt durch eine 2 ½ geschossige Reihenhausbebauung aus den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die Reihenhausbebauung setzt sich auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges sowohl Am Schwemmbach als auch teilweise am Peter-Vischer-Weg fort. Direkt gegenüber stehen Richtung Robert-Schumann-Straße Wohnblöcke in 3-geschossiger Bauweise. Am Albrecht-Dürer-Weg stehen Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, die ebenfalls 2 ½-geschossig errichtet wurden. Zur Buddestraße schließen sich Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen und hohen Mansardendächern mit Zwerchgiebeln an.

*Das Bauamt hat 2012 noch so viel Wert darauf gelegt, diesen Zustand der **Reihenhausbebauung bzw. geschlossenen Bebauung** zu erhalten, dass ein Bauantrag am Peter-Vischer-Weg erst mit einem Widerspruchverfahren beim Landesverwaltungsamt Erfolg hatte.*

*Die vorliegende Planung sieht zu Straße Am Schwemmbach eine 4-geschossige Bebauung + Staffelgeschoss vor, während die direkt angrenzende Bebauung lediglich 2 Vollgeschosse + ausgebauter Dachgeschoss aufweist. Das Argument des Schallschutzes kann hier nicht weit greifen, da den Anwohnern in einer öffentlichen Stadtratssitzung erklärt wurde, dass lediglich die Kranichfelder Straße und die Clara-Zetkin-Straße von zu hoher **Schallimmission** betroffen wären und nicht die Straße Am Schwemmbach. Es erscheint naheliegend, dass die Stadtverwaltung ihre diesbezüglichen Argumentationen je nach Interessenslage auslegt und keine Einbeziehung des Lärmaktionsplanes vom Umwelt- und Naturschutzamt (Untere Immissionsschutzbehörde) erfolgte.*

Auch die vorgesehene Bebauung zwischen Albrecht-Dürer-Weg und Peter-Vischer-Weg ist um 1 Geschoss höher als die jeweils gegenüber liegende Bebauung.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

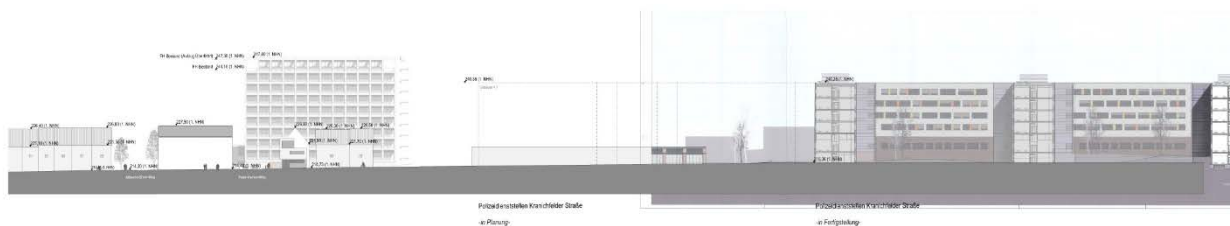
Begründung

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser berücksichtigt durchaus die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung; im vorliegenden Fall u.a. auch die Gebäude in der Buddestraße und in der Kranichfelder Straße.

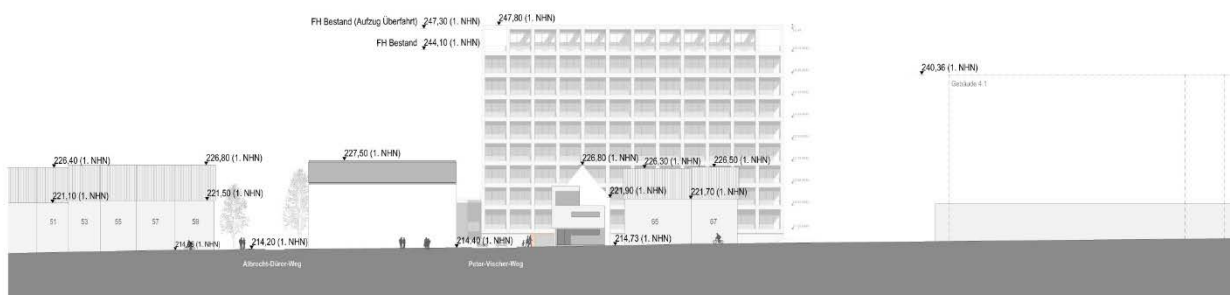
Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe.

Die geplante Höhe der Neubebauung im Peter-Vischer-Weg (Haus 2 und 3) liegt bei 12,50 m bzw. bei 9,50m. Das Gebäude, welches direkt an der Straße am Schwemmbach geplant ist (Haus 1), wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenann-

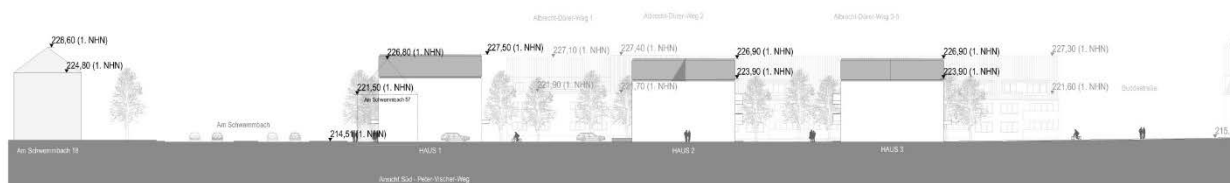
ten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen § 6 der Thüringer Bauordnung.



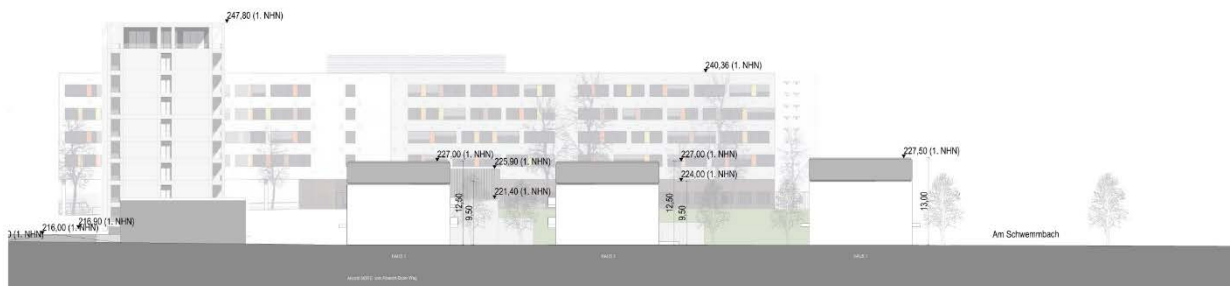
Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:2000



Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Norden (Albrecht-Dürer-Weg) 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Bezüglich der Bestimmung der Anzahl der oberirdischen Geschosse, einschließlich sog. Dach- bzw. Staffelgeschosse, vorhandener und geplanter Gebäude gilt generell die Definition der Thüringer Bauordnung: „Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Der Bebauungsplanentwurf setzt für die Neubebauung direkt an der Straße Am Schwemmbach (Haus 1) eine gewerbliche Nutzung fest. Da diese Nutzungsart hinsichtlich der Immissionsricht- und –grenzwerte einen wesentlich geringeren Schutzanspruch aufweist, werden hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gewerbliche Nutzungen am Tag eingehalten. Darüber hinaus fungiert der Baukörper gleichzeitig als Lärmabschirmung für die östlich dahinter liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen. Insofern ist die Gebäudeanordnung durchaus aus Schallschutzgründen gerechtfertigt. Darüber hinaus entspricht die Länge dieses Gebäudes den Gliederungsabschnitten der nördlich angrenzenden Bebauung, mit versetzten Gebäudeeinheiten von jeweils vier Reihenhäusern.

Punkt 4

*„Des Weiteren sind sowohl der Albrecht-Dürer-Weg als auch der Peter-Vischer-Weg und die Buddestraße in der jetzt vorhandenen **Breite nicht für einen 2-spurigen Fahrverkehr** ausgelegt. Die Planung lässt auch die **Fußwege** am Albrecht-Dürer-Weg und in der Buddestraße außer Betracht. Zudem bleibt die **Tiefgaragenzufahrt** für den Wohnblock am Albrecht-Dürer-Weg / Ecke Buddestraße unberücksichtigt. Hier wird es erhebliche Probleme mit dem zu- und abfließenden Verkehr aus der neuen Wohnbebauung geben. Der nicht weniger wird, wenn noch der Kindergarten von Eltern früh und abends angefahren wird. Diese Situation wird Eltern und Anwohner gleichermaßen auf die ‚Barrikaden‘ bringen.“*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Erschließung des Gebietes für den Fahrverkehr erfolgt nahezu ausschließlich über den Peter-Vischer-Weg, da die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz geführt werden sollen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich. Der zukünftige Querschnitt Peter-Vischer-Weg wird für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein, die Erschließungsplanung wird in der weiteren Bearbeitung präzisiert.

Ausnahmen stellen die Kurzzeit-Stellplätze für den Kindergarten sowie der Verkehr von Rettungs- und Abfallentsorgungsfahrzeugen für Haus 4 bis 6 dar. Der zusätzliche Verkehr durch die Kita wird für die Buddestraße als verträglich eingeschätzt. Es werden vor der Kita Stellplätze in ausreichender Zahl geschaffen.

Die Fußwege in der Buddestraße und im Albrecht-Dürer-Weg sind nicht Teil der Darstellung, da sie außerhalb des Planungsgebietes liegen.

Punkt 5

*Des Weiteren ist die Aufstockung des ehemaligen Zollgebäudes um weitere 2 Geschosse mehr als nur **unmaßstäblich** zu bezeichnen. Das Gebäude ist jetzt schon ein **Fremdkörper** zur sehr nahen Umgebungsbebauung und die Aufstockung manifestiert und untermauert das noch in einem größeren Maße (siehe ThürBO... Maßstab...).*

Im Interesse einer Städtebaulichen Anlage, die dem Grundprinzip des §9 ThürBO entspricht, ist dieser Baukörper auf die max. Höhe der Neubauten des Landeskriminalamts (Am Schwemmbach) zu reduzieren. Damit könnte die Stadtverwaltung ein Zeichen setzen, die ehemaligen Fehler der DDR-Fehlplanung zu korrigieren und nicht wie geplant noch einen drauf zu setzen. Des Weiteren ist natürlich die Frage zu stellen, in wieweit zur Planung der Neubauten des Landeskriminalamtes mit zweierlei Maß gemessen wurde.

*Es ist zu vermuten, dass nur finanzielle Interessen des Investors im Vordergrund stehen, der einen diesbezüglichen Planentwurf möglich werden ließ. Die schon jetzt unverhältnismäßige Gebäudehöhe und untergliederte Fassade bewirkt eine enorme **Schallreflexion**, die dazu führt, dass man die Fußballspiele im Steigerwaldstadion oder die Sommerfeste der Polizei sehr gut in den umliegenden Gärten verfolgen kann.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das "ehemalige Zollgebäude" ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden. Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäblichere Kubatur.

Durch das geplante Vorsetzen von Loggien im Bereich der Westfassade (1.OG bis 7.OG) des Bestandshochhauses wird die jetzt glatte Fassade zu einer gegliederten Fassade. Dadurch ist eine Reduzierung der Schallreflexionen an der Westfassade zu erwarten. Siehe dazu Tabelle 4 der DIN ISO 9613-2, der Schallreflexionsgrad verringert sich von 1,0 auf 0,8. Von den beiden neuen oberen Geschossen sind keine zusätzlichen Reflexionen an der Bestandsbebauung zu erwarten, da der Ausfallswinkel des Schalles dem Einfallswinkel entspricht, ist für von unten einfallenden Schall eine Reflexion nach oben zu erwarten.

Punkt 6

*Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht nicht dem §34 Baugesetzbuch (BauGB) ‚Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile‘ und **berührt nachbarrechtliche Belange in erheblichem Umfang** und muss diesbezüglich einer Überarbeitung unterzogen werden, auch im Sinne des §34 BauGB und des §6 ThürBO, da das bearbeitende Büro in der Begründung zum Vorhaben die Fotoauswahl so gewählt hat, dass die vorhandenen Differenzen zur Umgebungsbebauung nicht mit dargestellt wurden.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Nachbarrechtliche Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Regel nicht beeinträchtigt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher in der Regel angenommen werden.



Abb.: Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung

Auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile ist festzustellen:

- Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht von jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Nach gefestigter Rechtsprechung des Senates scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn die die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (vergleiche hierzu Beschluss BayVGH, B.v.03.06.2016-1 CS 16.747).
- In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des rechtlich vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommt (vergleiche hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, 14.07.2015 – 7 A 99/15).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (Vergleich hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013- OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen, Beschluss v. 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Nordrhein-Westfalen, 30.10.2015 -7 B 1031/15, OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplanentwurf werden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung angepasst (z.B. Anpassung der Gebäudehöhe Haus 1, siehe hierzu auch Begründung Punkt 1).

Hinsichtlich des Hinweises § 34 BauGB betreffend wird auf die Begründung Punkt 3 verwiesen.

Punkt 7

*„Diesbezüglich ist auch zu beachten, dass eine **erhebliche Beschattung der Gebäude und Gärten am Albrecht-Dürer-Weg und Am Schwemmbach (53 – 59) erfolgt und somit die Wohn- und Lebensqualität durch die ohnehin schon frequentierte Straße noch stärker eingeschränkt wird.**“*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Eine gesonderte **Prüfung der Besonnungsverhältnisse** nach § 2 Abs. 3 BauGB erfolgt regelmäßig erst bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Obwohl die bei der vorliegenden Planung nicht der Fall ist, wurde dennoch eine Prüfung vorgenommen. Lt. DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) 4 h und am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und der Buddestraße 9 hat ergeben, dass die Mindest-Besonnungsdauer nach vorgenannter DIN bei allen Wohnungen ab Erdgeschoss erfüllt ist. Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an Minimalbesonnung von Wohnungen sind in der Rechtsprechung nicht definiert. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich eine Orientierungshilfe für den Planungsprozess.

Darüber hinaus wurden nach den Stellungnahmen durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4 und Rückversetzung der Gebäudekanten in der Loggiaebene des Hochhauses die Besonnungsverhältnisse der vorhandenen Bebauung weiter optimiert. Die Besonnungsstudie wird Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Punkt 8

„Werden unsere Einsprüche und Forderungen als Anlieger und Bürger dieser Stadt nicht oder nur unzureichend berücksichtigt, behalten wir uns vor, uns mit einer Beschwerde an das Landesverwaltungsamt zu wenden.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplanentwurf wurden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung angepasst (siehe hierzu u.a. Begründung Punkt 1, Reduzierung Gebäudehöhe Haus 1). Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausge-

legt. Ort und Dauer der Offenlage werden im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wird der Vorhabenträger im Vorfeld der Auslegung den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf den Anwohnern / Anliegern vorstellen.

Unabhängig davon kann die Beschwerde an das Landesverwaltungsamt gerichtet werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö9
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	27.03.2018	

Punkt 1

„Wir begrüßen es, dass der Leerstand und Verfall des Hauptzollamtes sowie des Kriminalamtes beendet wird. Das Bestandsgebäude und das angrenzende Gelände werden damit aufgewertet und gepflegte Grünflächen entstehen in unserem Umfeld. Auch die geplante Durchwegung an der Kirche findet unsere Zustimmung.“

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

*„Neben der Herstellung von Grünflächen ist es geplant, eine Vielzahl von neuen Wohneinheiten zu errichten. Angrenzend an unseren Gartenbereich, den wir zur Erholung und Entspannung nutzen, soll ein Spielplatz entstehen. Durch diese Maßnahmen erhöht sich zwangsläufig der vorhandene Schallpegel an und auf unserem Grundstück und kann zur **Lärmbelästigung** führen. Sollte die Planung wie dargestellt umgesetzt werden, möchten wir bitten, darauf zu achten, dass sich die von dem Spielplatz ausgehenden Schallimmissionen im Rahmen der gesetzlichen zulässigen Pegel bewegen. In den ersten Leistungsphasen sollte auf eine vorausschauende und gute schalltechnische Planung (wie z.B. schallgedämpfte Kletter- und Spielgeräte, nicht quietschende Lager, optimierte Anordnung der Spielgeräte) geachtet werden. Wir bitten, das Spielen mit Musikinstrumenten im Freien zu untersagen und organisatorische Maßnahmen, wie Ruhezeiten und begrenzte Zugänglichkeit (nicht öffentlich) umzusetzen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV und des BImSchG sehen wir als selbstverständlich an.“*

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Seit dem Jahr 2011 ist Lärm von Kinderspielplätzen gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG grundsätzlich privilegiert. Demnach gelten darin genannte Einrichtungen (u. a. Kinderspielplätze) für Kinder unter 14 Jahren im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG. Daraus folgt, dass bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft keine Immissionsgrenz- oder -richtwerte wie die der TA-Lärm oder der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) herangezogen werden dürfen.

Die Einordnung eines Spielplatzes (unabhängig vom Freibereich der Kita) wurde im Zuge der weiteren Freiraumplanung vom östlichen Bereich des Plangebietes in den Quartiersgarten verlegt.

Punkt 3

*„Es ist uns bekannt, dass Spielplätze auch von Jugendlichen, vorrangig in den Abend- und Nachtstunden, genutzt werden. Da der Bereich sehr abgelegen ist, kann u. E. hier unbemerkt **Vandalismus** entstehen. Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um diese Belästigungen und evtl. Sicherheitsrisiken auszuschließen?“*

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen Regelungsbereiche außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Dem Vorhabenträger wurden die Hinweise zur Kenntnis gegeben.

Punkt 4

„Die Entscheidung bezüglich der Errichtung einer Kindertagesstätte im Bestandshochhaus steht noch aus. Wann wird mit der Entscheidung gerechnet und werden wir darüber informiert?“

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Antwort

Die KITA am Peter-Vischer-Weg wurde in den mittelfristigen Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen der Stadt Erfurt aufgenommen und entsprechend im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage werden im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger im Vorfeld der Auslegung den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf den Anwohnern / Anliegern vorstellen.

Punkt 5

*„Sie beabsichtigen das Bestandshochhaus zu revitalisieren und ein zusätzliches Geschoss aufzusetzen. Die im Norden und Westen angrenzenden Wohngebiete weisen eine 4-geschossige kleinteilige Bauweise auf. Die benachbarten Polizeidienststellen im Süden wurden/werden in 5-geschossiger Bauweise (einschließlich Luftgeschoss) errichtet. Die Wohngebiete im Osten gestalten sich als 1 bis 2- Familienhäuser. Auch die neu geplanten Wohngebäude sind mit einer geringen Geschossanzahl ausgestattet. Das Bestandshochhaus ragt mit seiner Höhe damit wesentlich aus der umliegenden Bebauung heraus. Einen B-Plan gibt es nach unserem Kenntnisstand nicht. Inwieweit wurde bei der Planung der **Aspekt des Einfügebotes** nach §34 BauGB (Abweichung ortsüblicher Gestaltung) berücksichtigt? Dieses Gebot wurde uns bei der Vorstellung der Baumaßnahme Polizeidienststelle (Nachbarschaftsbeteiligung) als planungsrelevant genannt. Eine niedrige Bauweise (teilweise Abbruch des Bestandsgebäudes) würde sich u. E. auch besser in das Umfeld einfügen und gleichzeitig die **Frischluftzufuhr** von Westen weniger beeinflussen. Sind hier noch Planungsänderungen möglich?“*

Abwägung

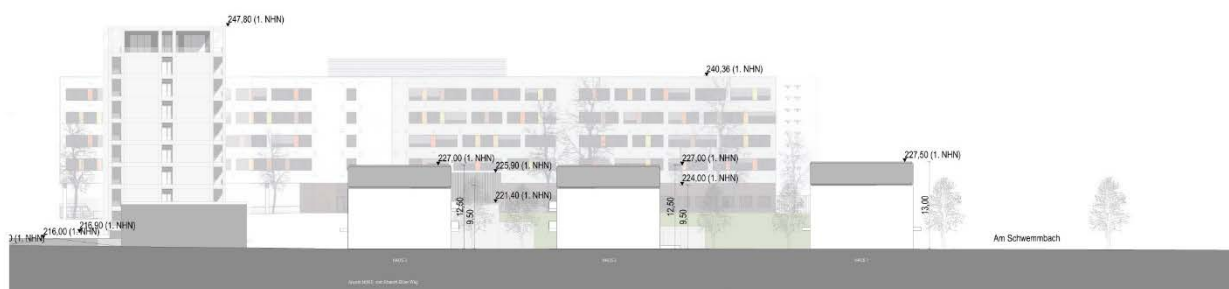
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben wurde sowohl im Zuge des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat als auch durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt grundsätzlich legitimiert.

Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäbliche Kubatur. Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden.

Die großräumige Frischluftzufuhr von Westen wird durch das Bestandsgebäude nicht maßgeblich beeinflusst. Aus lufthygienischer Sicht ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der klimatischen Sanierungszone. Lokale Ausgleichsmaßnahmen (Begrünung und Teilentsiegelung im östlichen Geltungsbereich) werden zur Minderung von thermischen Belastungen im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt entstehen bei der Umsetzung des Vorhabens durch neue Grün- und Freiflächen (inklusive Grünflächen über Tiefgaragen und Flächen mit externer Dachbegrünung) ca. 0,75 ha neue Kaltluftentstehungsflächen. Dies entspricht gegenüber dem Bestand einer deutlichen Steigerung der klimatisch wirksamen Flächen.



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Punkt 6

„Es wurde keine Aussage zur Bauzeit gemacht. Wir bitten Sie, die Bauzeit so gering wie möglich zu planen, um die mit dem Bau verbundenen Belastungen / Belästigungen zeitlich zu minimieren. Der Bau der Polizeidienststelle dauert nunmehr seit 2009 an. Die Baumaßnahmen sollten bereits in 2015 abgeschlossen sein. Wir befürchten mit der neuen Baumaßnahme die Fortführung der **Schmutz- und Lärmbelästigung**, welche sich nicht unwesentlich auf unsere Lebensqualität auswirkt.“

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. Der Baubeginn kann zeitlich nicht genau vorhergesagt werden.

Punkt 7

„Wir haben mit dem bisherigen Eigentümer des Grundstückes ein verständnisvolles nachbarschaftliches Verhältnis gepflegt und wünschen uns das auch mit dem zukünftigen Eigentümer / Verwalter. Der ehemalige Eigentümer gestattete uns in gegenseitiger Abstimmung sein Grundstück für den Transport von Baumaterial zu nutzen sowie mit Fahrzeugen an das Grundstück heranzufahren. Da wir ein Reihenhaus besitzen, waren wir bei Baumaßnahmen auf diese Unterstützung angewiesen.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin die Möglichkeit einer Zufahrt zu gewähren und dies bei Ihrer Planung zu berücksichtigen. Über die Möglichkeiten und die erforderlichen Randbedingungen würden wir uns gern persönlich mit den verantwortlichen Mitarbeitern abstimmen.“

Abwägung

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

Begründung

Der vorgebrachte Hinweis hat keinen Belang des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand.

Eine Zufahrt zur rückwärtigen Erschließung kann derzeit nicht gewährleistet werden. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme besteht die Möglichkeit direkt mit dem Eigentümer einen Gestattungsvertrag vereinbaren.

Punkt 8

*„Wir bitten Sie, während der Bauarbeiten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen **Baulärm und Geräuschimmissionen** entsprechend der Einstufung des umgebenden Gebietes (Wohngebiet) zu beachten und entsprechende Immissionswerte dieser Vorschrift einzuhalten. Bauarbeiten zur Nachtzeit sollten vermieden werden.*

Außerdem möchten Sie beim Einsatz von Maschinen und Geräten die gesetzlichen Vorschriften sowie das Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigen.

Alle vermeidbaren negativen Umwelteinwirkungen bitten wir zu unterlassen und unvermeidbare Auswirkungen (wie z. B. Staubentwicklung) und Emissionen (wie z. B. Abgasemissionen, Lärmemissionen) auf ein Minimum zu begrenzen.“

Abwägung

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

Begründung

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

Für Baulärm gilt die AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) und für Lärm einzelner Maschinen und Geräte die 32. BImSchV (Maschinenlärmschutzverordnung). Diese Vorschriften/ Verordnungen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 9

„Wir weisen darauf hin, dass die in den Lageplänen dargestellte Gebäudeanordnung auf dem Gelände der Polizeidienststelle nicht dem Bestand entspricht.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im weiteren Verfahren werden die Pläne entsprechend korrigiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö10
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	28.03.2018	

Punkt 1

„Mit der Bitte dieses Projekt noch einmal zu überdenken, ob es wirklich richtig erscheint, das Areal so zu verunstalten und keine Rücksicht auf die Wohnqualität der jetzigen Anwohner und der sowieso schon starken Verschmutzung der Umwelt zu nehmen.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben wurde sowohl im Zuge des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat als auch durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt grundsätzlich legitimiert.

Das Projekt und damit einhergehend der Bebauungsplanentwurf werden im Zuge der weiteren Planung überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen (z.B. Reduzierung des Ärztehauses um ein Geschoss) der frühzeitigen Beteiligung angepasst.

Des Weiteren wurden im Zuge des Bebauungsplanentwurfs eine Reihe von Gutachten (Schal-Immissionsprognose, Artenschutzrechtliche Prüfung, Besonnungsstudie, Grünordnungsplan) erstellt, die die Auswirkungen des Vorhabens untersuchen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen vorschlagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Gutachten werden Anlage der Begründung.

Punkt 2

„Im Jahre 2012, als wir uns um eine Baugenehmigung für unser Einfamilienhaus auf dem Eckgrundstück gekämpft haben, hat das Bauamt noch so viel Wert darauf gelegt, diesen Zustand der Reihenhausbauung bzw. geschlossenen Bauung zu erhalten, dass unser Bauantrag erst mit einem Widerspruchverfahren beim Landesverwaltungsamt Erfolg hatte. In diesem Verfahren gab es so viele gegensätzliche Vorstellungen der Bauung von Stadt und Land, so dass wir schon gar nicht mehr daran dachten, dass es überhaupt möglich wird, ein Haus zu bauen. Erst, als wir einen Vorort-Termin erwirkt haben, auf den wir sehr viele Monate warten mussten – weil die Stadt keine Veranlassung sieht sich schwierige Projekte mal anzusehen – haben wir eine Kompromisslösung finden können.“

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo

auszugehen. Die Planung folgt den Prinzipien des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung – insbesondere vor dem Hintergrund des prognostizierten Wohnungsbedarfes, welcher im Rahmen des am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 für den Zeitraum von 2017 bis 2030 mit ca. 13.000 Wohnungen angegeben ist.

Der genannte Sachverhalt zum Bauantrag ist nicht nachvollziehbar und betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes. Baugenehmigungen nach § 34 BauGB unterliegen dem Zuständigkeitsbereich der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Punkt 3

„Schon jetzt habe ich Probleme meine Betriebsfahrzeuge bei meiner Firma zu parken. Parkplätze auf meinem Grundstück genehmigen Sie nicht, öffentliche Parkplätze schaffen Sie nicht. Und eine Straßenbeleuchtung gibt es auch nicht. Der Notarzt und die Stadtentsorgung haben so schon genug Probleme bei den jetzigen Gegebenheiten. Wenn dann auch noch ein Kindergarten, Altengerechte Wohnungen, 180 Parkplätze und ca. 400 Menschen zusätzlich dort sind und versorgt werden sollen, weiß ich nicht, wie das gemacht werden soll. Und wenn die Feuerwehr bei einem 10-stöckigen Haus anrücken muss, möchte ich gar nicht darüber nachdenken.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Herstellung von Stellplätzen für private Nutzungen ist nicht Gegenstand der öffentlichen Erschließung. Stellplätze im öffentlichen Raum dienen vorwiegend der Schaffung von Kurzzeitstellplätzen für Besucher, Pflegedienste etc. Die Genehmigung eines privaten Stellplatzes auf dem eigenen Grundstück ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes sondern unterliegt dem Zuständigkeitsbereich der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Städtebaulich besteht das Ziel, den ruhenden Verkehr für die Bewohner der geplanten Gebäude unterirdisch in Tiefgaragen einzuordnen. Daher wird der erforderliche Stellplatznachweis gemäß Thüringer Bauordnung hauptsächlich durch Tiefgargen abgedeckt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze und teilweise die für die gewerbliche Nutzung in Haus 1 (Ärztehaus) gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung notwendigen Stellplätze vorgesehen. Für den Parkplatzbedarf der neuen Wohnbauten werden ausreichend Stellplätze geschaffen, diese sind durch den Vorhabenträger gemäß Thüringer Bauordnung im Vollzug der Satzung nachzuweisen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass bis zum Auszug des Zollamtes mit bis zu 250 Mitarbeitern der Peter-Vischer-Weg deutlich stärker frequentiert war und die ungeordnete Parksituation im Straßenraum erst seit dem Leerstand des Zollamtes besteht.

Im Zuge der weiteren Planung wird der künftige Querschnitt des Peter-Vischer-Weges, welcher zukünftig für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein wird, weiter detailliert. Die Herstellung eines Gehwegs mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Die Anforderungen des Amtes für Brandschutz, notwendige Zufahrten und Feuerwehr-Aufstellflächen auch für das Bestandsgebäude zu errichten, werden bei der Planung berücksichtigt.

Der vorgebrachte Hinweis zur Beleuchtung des Peter-Vischer-Weges hat keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betrifft Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Die Entscheidung über die Beleuchtung trifft das Tiefbau- und Verkehrsamt der Stadt Erfurt.

Der Entwurf sieht derzeit ca. 140 neue Wohneinheiten vor, was bei der aktuellen durchschnittlichen und bis 2030 festgeschriebenen Erfurter Haushaltsgröße von 1,83 (ISEK Erfurt 2030, am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt) ca. 256 neuen Bewohnern entspricht.

Punkt 4

„Es kann nicht sein, dass so ein großes Haus mit 4 Etagen plus einem halben Stockwerk in eine Reihenhausansicht eingebunden werden soll. Dieses fügt sich in keinem Punkt in die umgebende Bebauung ein. Es sind keine Patientenparkplätze für das Haus geplant?

Von Schallschutz kann hier auch keine Rede sein. Durch die Vergrößerung des Zollgebäudes wird sich der Schall zwischen Ärztehaus und Zollgebäude sammeln und wie ein Ping-Pong-Ball hin und her getragen.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Gebäude, welches direkt an der Straße am Schwemmbach geplant ist (Haus 1), wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m und orientiert sich damit durchaus Höhen des baulichen Umfeldes. Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürerer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m.

Es sind oberirdisch 15 Besucherparkplätze für das Ärztehaus (Haus 1) und weitere Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Für den Parkplatzbedarf der neuen Nutzungen werden ausreichend Stellplätze geschaffen, welche durch den Vorhabenträger gemäß Thüringer Bauordnung im Vollzug der Satzung nachzuweisen sind.

Der Bebauungsplanentwurf setzt für die Neubebauung direkt an der Straße Am Schwemmbach (Haus 1) eine gewerbliche Nutzung fest. Da diese Nutzungsart hinsichtlich der Immissionsricht- und -grenzwerte einen wesentlich geringeren Schutzanspruch aufweist, werden hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gewerbliche Nutzungen am Tag eingehalten. Darüber hinaus fungiert der Baukörper gleichzeitig als Lärmabschirmung für die östlich dahinter liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen. Insofern ist die Gebäudeanordnung durchaus aus Schallschutzgründen gerechtfertigt.

Durch das geplante Vorsetzen von Loggien im Bereich der Westfassade (1.OG bis 7.OG) des Bestandshochhauses wird die jetzt glatte Fassade zu einer gegliederten Fassade. Dadurch ist eine Reduzierung der Schallreflexionen an der Westfassade zu erwarten. Siehe dazu Tabelle 4 der DIN ISO 9613-2, der Schallreflexionsgrad verringert sich von 1,0 auf 0,8. Von den beiden neuen oberen Geschossen sind keine zusätzlichen Reflexionen an der Bestandsbebauung zu erwarten, da der Ausfallswinkel des Schalles dem Einfallswinkel entspricht, ist für von unten einfallenden Schall eine Reflexion nach oben zu erwarten.

Punkt 5

„Diese Häuser dürfen nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden und auch nicht so hoch. Die Größe der Häuser sollte sich denen vom Peter-Vischer-Weg bzw. Albrecht-Dürer-Weg anpassen. Die Einfahrt und Ausfahrt der Tiefgarage kann nicht über den Peter-Vischer-Weg stattfinden, das gibt die Straßenbreite nicht her und es gibt auch keinen Fußweg in dieser Straße!! Im Übrigen sind bei diesem Entwurf überhaupt keine Fußgängerwege berücksichtigt, was bei einem eventuell geplanten Kindergarten und der Anzahl der Mieter sehr weltfremd erscheint.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

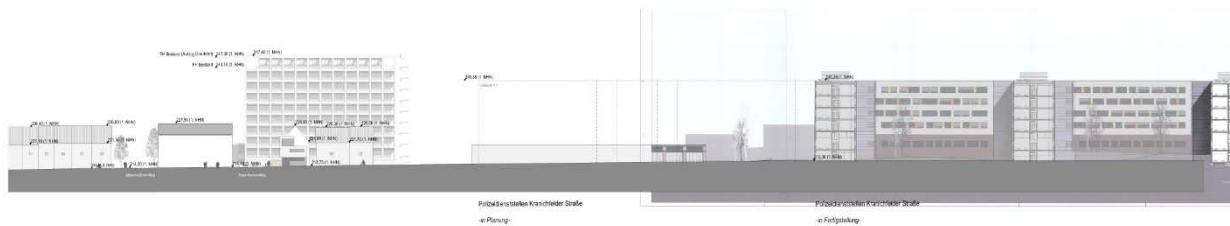
Die Häuser 2 und 3 werden nicht auf die Grundstücksgrenze am Albrecht-Dürer-Weg gebaut, sondern sind um ca. 5,50 m von dieser zurückgesetzt. Die Position der Gebäude wird im Bebauungsplan durch Baulinien und -grenzen genau definiert.

Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die geplante Höhe der Neubebauung im Peter-Vischer-Weg von Haus 2 und 3 liegt bei 12,50 m bzw. 9,50m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes.

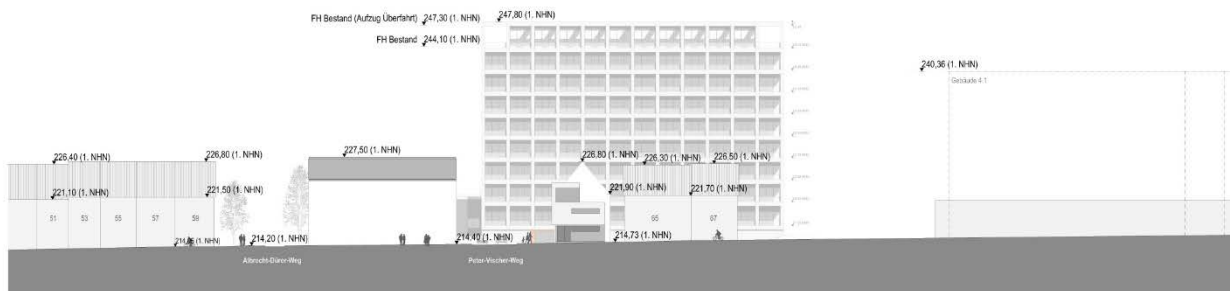
Die Erschließung des Gebietes für den Fahrverkehr erfolgt nahezu ausschließlich über den Peter-Vischer-Weg, da die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz geführt werden sollen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich. Der zukünftige Querschnitt Peter-Vischer-Weg wird für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein, die Erschließungsplanung wird in der weiteren Bearbeitung präzisiert.

Die Verkehrsflächen – und somit auch die Fußwege – Peter-Vischer-Weg, Buddestraße und Albrecht-Dürer-Weg liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher nicht dargestellt. Die Herstellung eines Gehwegs mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs wird im Erschließungsvertrag geregelt.

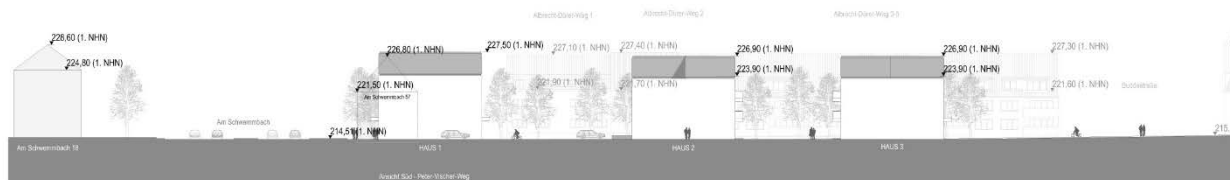
Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"



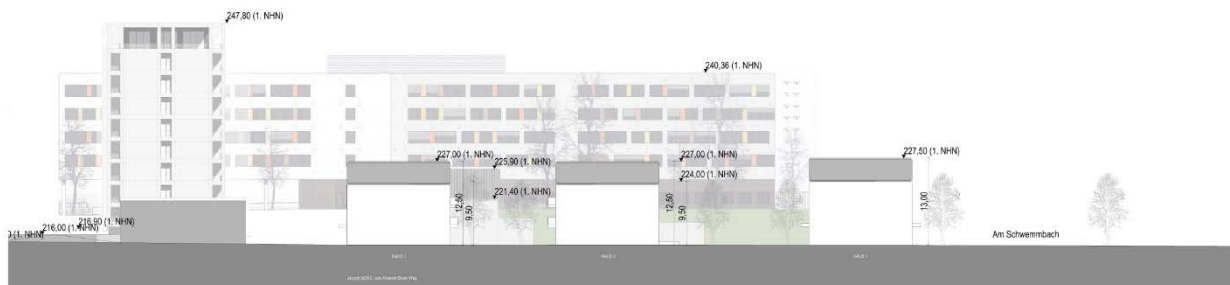
Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:2000



Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Norden (Albrecht-Dürer-Weg) 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Punkt 6

„Dieses 8-stöckige alte Bürogebäude passt überhaupt nicht in den Wohnraum in Daberstedt und dieses dann noch auf 10 Etagen zu erweitern, kann nur finanzielle Interessen haben.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden. Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäblichere Kubatur.

Punkt 7 – Häuser 5, 6, 7

„Bei den anderen Gebäuden sollte darauf geachtet werden, dass noch eine vernünftige Wohnqualität in Bezug auf Größe, Parkplatz und erreichbar per Auto und zu Fuß geplant wird.“

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Bei der Planung der Gebäude werden alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Ein qualitätsvoller und damit vermietbarer Wohnungsneubau ist auch im Sinne des Vorhabenträgers.

Punkt 8

„Wir sehen uns der reinen Willkür und dem Ausleben der Baulust der Firma Euphoria GmbH ausgesetzt“

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, als Instrument der Bauleitplanung, werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung getroffen. Der Vorhabenträger ist somit an die Gesetzlichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) als auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.

Punkt 9

„Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt nachbarrechtliche Belange in erheblichem Umfang und sollte deshalb dringend einer Überarbeitung unterzogen werden auch im Sinne des §34 BauGB.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Nachbarrechtliche Belange werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Regel nicht beeinträchtigt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen zur Unterschrei-

tung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden und durch das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher in der Regel angenommen werden.



Abb.: *Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung*

Auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile ist festzustellen:

- Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht von jeglicher Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Nach gefestigter Rechtsprechung des Senates scheidet eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung in aller Regel aus, wenn die die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (vergleiche hierzu BayVGH, Beschluss v.03.06.2016-1 CS 16.747).
- In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des rechtlich vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommt (vergleiche hierzu OVG Nordrhein-Westfalen, 14.07.2015 – 7 A 99/15).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (Vergleich hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013 - OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen, Beschluss vom 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung

bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.

- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Nordrhein-Westfalen, 30.10.2015 -7 B 1031/15, OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplanentwurf werden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung angepasst.

Eine gesonderte **Prüfung der Besonnungsverhältnisse** nach § 2 Abs.3 BauG erfolgt regelmäßig erst bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Obwohl dies bei der vorliegenden Planung nicht der Fall ist, wurde dennoch eine Prüfung vorgenommen. Lt. DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) 4 h und am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und der Buddestraße 9 hat ergeben, dass die Mindest-Besonnungsdauer nach vorgenannter DIN bei allen Wohnungen ab Erdgeschoss erfüllt ist. Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an Minimalbesonnung von Wohnungen sind in der Rechtsprechung nicht definiert. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich eine Orientierungshilfe für den Planungsprozess.

Darüber hinaus wurden nach den Stellungnahmen durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4 und Rückversetzung der Gebäudekanten in der Loggiaebene des Hochhauses die Besonnungsverhältnisse der vorhandenen Bebauung weiter optimiert. Die Besonnungsstudie wird Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplanentwurf werden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung angepasst (z.B. Anpassung der Gebäudehöhe Haus 1, siehe hierzu auch Begründung Punkt 1).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö11
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	29.03.2018	

Punkt 1

„Zur Reduzierung der Verkehrsimmissionen Am Schwemmbach wurde eine Schallimmissionsprognose entwickelt und dafür der Baukörper 1 (Ärztehaus) als 4-geschossig + Staffelgeschoss geplant. Eindeutig zu hoch – wie wir das sehen, auch wenn das oberste Geschoss eine gegliederte Rückstaffelung aufweist, denn:

1. Alle, das geplante Baugebiet flankierenden, ... bestehen aus nur 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss. Die uns vorliegende Planung lässt sich nicht mit dem §34 des BauGB vereinbaren. Das Ziel, die Maßstäblichkeit zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sehen wir so aufs größte verletzt. Eine Reduzierung der Geschossanzahl des 1. Gebäudes auf maximal 3 Geschosse + Staffelgeschoss ist aus unserer Sicht dringend notwendig.

Ebenso sollte das Gebäude auf der Dürerweg-Seite die Fluchtlinie der Bauten 2 und 3 aufnehmen. Der Vorsprung von ca. 3m führt bei der geplanten Gebäudehöhe zu bedrohlich wirkender Enge zum EFH.

Gleichzeitig können die beiden 20 Jahre alten Linden nicht so dicht an der Fassade weiterwachsen und müssten gefällt werden. ... Beide Parameter des Gebäudes 1 sowohl Höhe als auch Länge bestimmen entscheidend die zusätzliche Verschattung unserer EFH-Giebelseite und des angrenzenden Gartens.

Unserer Auffassung nach sollte der Charakter dieser Siedlung erhalten werden, so wie es der Bebauungsplan seit Jahren vorgesehen hat.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

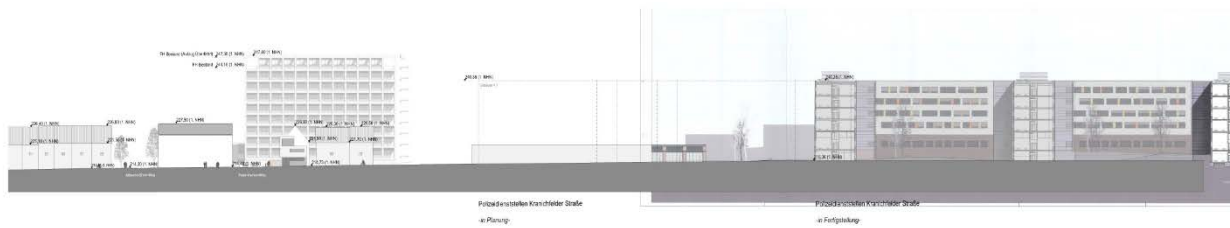
Das Gebäude, welches direkt an der Straße am Schwemmbach geplant ist (Haus 1), wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m und orientiert sich damit durchaus Höhen des baulichen Umfeldes. Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m.

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständige Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser berücksichtigt durchaus die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung; im vorliegenden Fall u.a. auch die Gebäude in der Buddestrasse und in der Kranichfelder Straße.

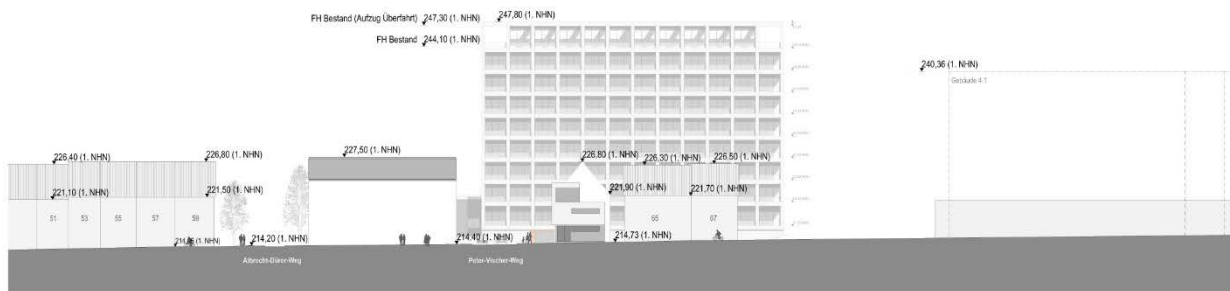
Auf Grund der steilen Dächer weisen die Wohnhäuser im Albrecht-Dürer-Weg und in der Buddestraße Firsthöhen von ca. 13,10 m bzw. 14,20 auf. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude am Peter-Vischer-Weg betragen zwischen ca. 11,30 m bis 12,40 m. Die Gebäude der Polizeidienststelle in der Kranichfelder Straße haben sogar eine OK Gebäude von ca. 21 m Höhe.

Die geplante Höhe der Neubebauung im Peter-Vischer-Weg (Haus 2 und 3) liegt bei 12,50 m. Das Haus 1 wurde im Zuge der weiteren Planung um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt 13,00 m. Der Vorsprung gegenüber der Fluchtlinie der Häuser 2 und 3 wurde auf ca. 1,80 reduziert. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen § 6 der Thüringer Bauordnung.

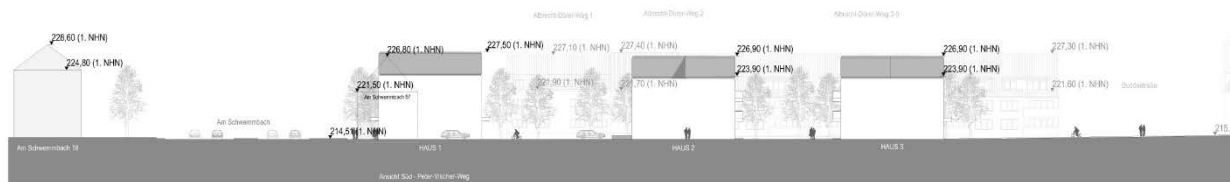
Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"



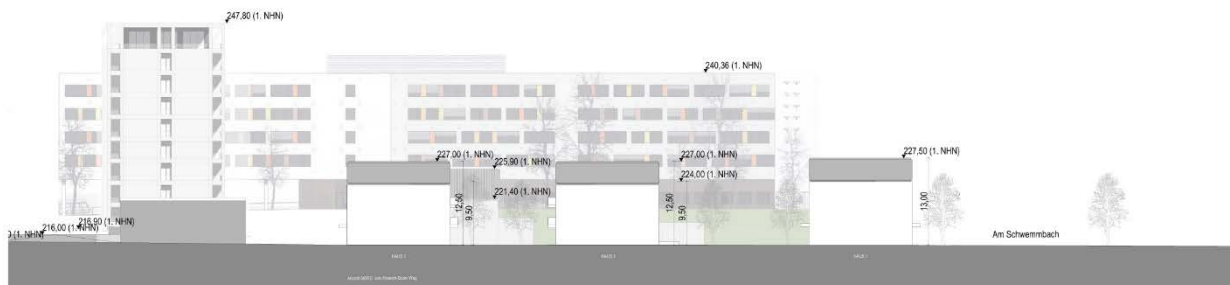
Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:2000



Straßen-Ansicht Am Schwemmbach 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Norden (Albrecht-Dürer-Weg) 1:1000



Straßen-Ansicht Peter-Vischer-Weg nach Süden (LKA) 1:1000

Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

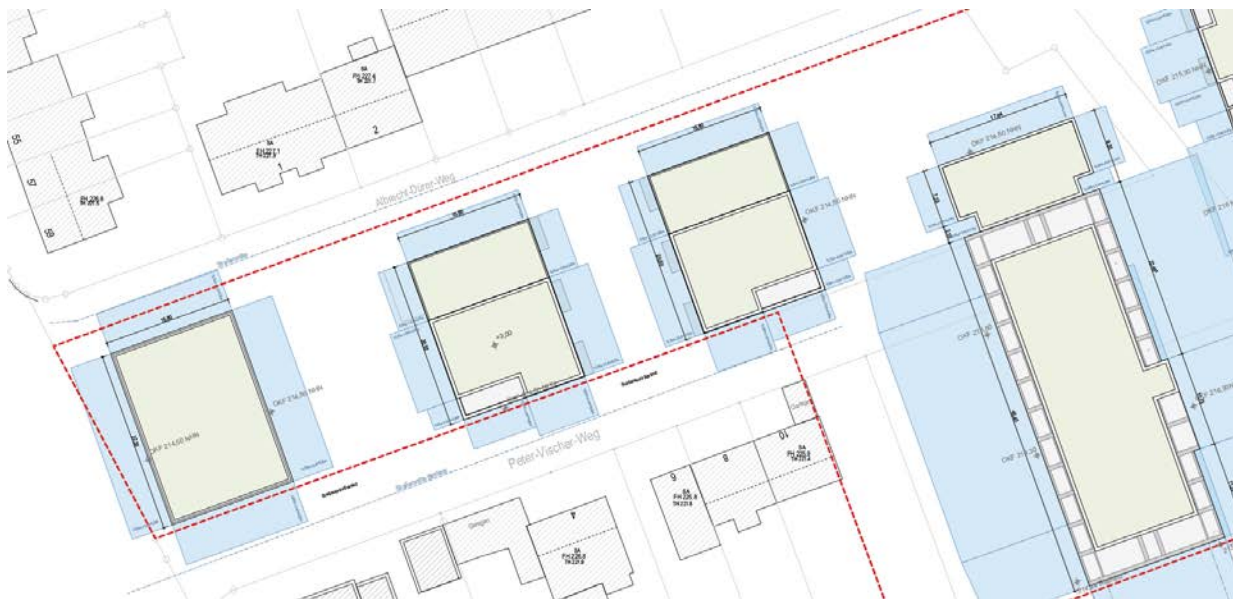


Abb.: Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung

Bezüglich der Bestimmung der Anzahl der oberirdischen Geschosse, einschließlich sog. Dach- bzw. Staffelgeschosse, vorhandener und geplanter Gebäude gilt generell die Definition der Thüringer Bauordnung: „Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Die Linden können im Rahmen der Baumaßnahme nicht erhalten werden. Hierfür werden Ersatzpflanzungen im Bereich des Planungsgebietes gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Anmerkung: Für den Bereich Albrecht-Dürer-Weg/ Peter-Vischer-Weg/ Straße Am Schwemmbach gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Punkt 2

„2. Der geplante Baukörper 1 wird mit seiner dem Dürer-Weg zugewandten Seite nicht zur Minimierung, sondern zu einer vielmehr erhöhten Lärmbelästigung durch die seitliche Reflexion des Verkehrslärms auf der 4 spurigen Straße sowohl stadtein-, als auch stadtauswärts für die vorderen Häuser des Dürer-Weges und deren Gärten führen. Wir bestehen deshalb auf einer genauen Information über die erwähnte Schallimmissionsprognose durch Fachleute. Ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen bei der Gestaltung der Hausfassadenflächen des „Puffergebäudes“ 1 befürchten wir eine starke Lärmbelästigung für uns und alle weiteren Anwohner des Dürerweges als jetzt.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese wird Anlage der Begründung.

Das geplante Ärztehaus (Haus 1) wird durch seine Abschirmung für die Gebäude des Alfred-Dürer-Weg zu einer Reduzierung des Direktschalles von der Straße Am Schwemmbach führen. Für das Wohnhaus Am Schwemmbach 59 ergeben sich rechnerisch an der Südfassade keine

hörbaren oder messbaren Änderungen (<1 dB), im Bereich der Ostfassade ergeben sich hier Reduzierungen um bis zu 6,5 dB.

Punkt 3

„Diese „Bausünde“(Bestandshochhaus) der Vorwendezeit als Einwände der Anlieger noch nichts galten, ist leider eine Tatsache. Muss dieses Monstrum noch um 2 Stockwerke erweitert werden? Wir finden das unverantwortlich, denn im Vordergrund scheinen hier vorrangig finanzielle Interessen zu stehen. Ganz abgesehen von einer immer größer werdenden Reflexionsfläche für den Straßenlärm, der dann seine Auswirkungen auf das gesamte alte und neu gebaute Wohnquartier haben wird.

Es ist uns unverständlich, wie hier einer angestrebten Wohnqualität für die zukünftigen Nutzer, Mieter und Eigentümer, in gröbster Weise entgegengearbeitet wird. Der große Klotz muss angemessen zurückgebaut werden. Dann würde sich auch das vorprogrammierte Chaos in der Logistik des neuen Wohnquartiers wie An- und Abfahrten, Parkplätze, viel zu schmale Zufahrtsstraßen und nicht vorhanden Fußwege usw. entspannen. Zweifellos würde sich der finanzielle Gewinn des Investors reduzieren, aber kann das als alleiniges Kriterium bei der Entwicklung des Areals bestimmend sein?“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Gebäude ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden. Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage im Bereich der bestehenden Aufbauten (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäblichere Kubatur.

Durch das geplante Vorsetzen von Loggien im Bereich der Westfassade (1.OG bis 7.OG) des Bestandshochhauses wird die jetzt glatte Fassade zu einer gegliederten Fassade. Dadurch ist eine Reduzierung der Schallreflexionen an der Westfassade zu erwarten. Siehe dazu Tabelle 4 der DIN ISO 9613-2, der Schallreflexionsgrad verringert sich von 1,0 auf 0,8. Von den beiden neuen oberen Geschossen sind keine zusätzlichen Reflexionen an der Bestandsbebauung zu erwarten, da der Ausfallswinkel des Schalles dem Einfallswinkel entspricht, ist für von unten einfallenden Schall eine Reflexion nach oben zu erwarten.

Durch die geplante offene Gebäudeanordnung kann im Vergleich zu einer geschlossenen Riegelbebauung eine Erhöhung der genannten Lärmbelastung durch Reflexion ausgeschlossen werden. So bietet das Planungsgebiet ausreichend schallweiche, absorbierende Flächen, wodurch eine Reflexion der eintreffenden Schallwellen auf natürliche Weise unterbunden wird.

Im Zuge der weiteren Planung wird der künftige Querschnitt des Peter-Vischer-Weges, welcher zukünftig für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein wird, weiter detailliert. Die Herstellung eines Gehwegs mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Für den Parkplatzbedarf der neuen Wohnbauten werden ausreichend Stellplätze geschaffen, diese sind durch den Vorhabenträger gemäß Thüringer Bauordnung im Vollzug der Satzung nachzuweisen.

Punkt 4

„Sehr bedenklich finden wir die Planung der Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage. Die „Einfädelung“ der Anwohnerfahrzeuge vom Schwemmbach in den Vischer-Weg sehen wir als problematisch. Es wird in der Rushhour unweigerlich zu Staus kommen. Außerdem ist die Kreuzung Vischer-Weg, Am Schwemmbach, Schumann-Str. ein nicht zu unterschätzender Unfallschwerpunkt. (Seit 1976 haben wir schon mehr als 10 schwere Unfälle dort als Anwohner erlebt).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Knotenpunkt Peter-Vischer-Weg/Am Schwemmbach ist nach entsprechenden Beobachtungen und Einschätzungen der zuständigen Fachabteilungen der Verwaltung ausreichend leistungsfähig und kann die zu erwartenden Verkehrsstärken auch ohne Lichtsignalanlage (LSA) abwickeln. Durch die koordinierte Steuerung mit den vorgelagerten LSA kommt es durch die LSA auf Höhe der Schule nicht zu signifikanten Rückstau-Längen.

Ziel ist es, die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz zu führen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg der Fall.

Bei der Kreuzung handelt es sich um keinen Unfallschwerpunkt. Es gab 7 Unfälle seit 2005, die meisten davon ereigneten sich durch Zusammenstöße auf dem Parkplatzgelände (Rücksprache mit dem Leiter Verkehr bei der Landespolizeiinspektion Erfurt).

Punkt 5:

„Wir erwarten, dass der uns vorliegende Bebauungsplan überarbeitet wird im Sinne einer an die vorhandene Siedlungsstruktur mit Reihenhausbauung angepassten Lösung. ... Die betroffenen Anlieger müssen über geplante Veränderungen des Bauvorhabens umfassend informiert werden. Werden unsere Einsprüche und Forderungen als Anlieger und Bürger dieser Stadt nicht oder nur unzureichend berücksichtigt, behalten wir uns vor, uns mit einer Beschwerde an das Landesverwaltungsamt zu wenden.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplanentwurf wurden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung angepasst (siehe hierzu u.a. Begründung Punkt 1, Reduzierung Gebäudehöhe Haus 1).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage werden im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger im Vorfeld der Auslegung den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf den Anwohnern / Anliegern vorstellen.

Unabhängig davon kann die Beschwerde an das Landesverwaltungsamt gerichtet werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö12
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	28.03.2018	

Punkt 1

Grenzverlauf der Grundstücksgrenze zur Gartenanlage:

„Wie aus der Zeichnung ersichtlich ist, (rote Linie durchgehend vom Albrecht-Dürer-Weg bis Anliegergrundstücke der Buddestraße) würde sich der Grenzverlauf des jetzigen vorhandenen Grundstücks verschieben. Laut Zeichnung würde der Grenzverlauf über die Gärten und teilweise durch die seit 1980 bestehende Bebauung (Gartenhäuser/Lauben) mehrerer Gärten führen.

Da wir als Betroffene keinerlei Information haben ist meine Frage, wann erstens Baubeginn ist und wie der Grenzverlauf zu den Gärten der Buddestraße 9 ist.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die benannten Gartenlauben und Zaunanlagen befinden sich derzeit auf fremdem Grundstück bzw. auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens soll eine Grenzwiederherstellung stattfinden, die jedoch nicht zwangsläufig auf die alten Grundstücksgrenzen abzielt. Im weiteren Verfahren werden Gespräche zwischen den Gartenpächtern, dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger geführt werden. Ziel soll sein, dass der Vorhabenträger seine baurechtlichen Mindestmaße einhalten und die für die Erschließung notwendigen Anlagen auf eigenem Grundstück realisieren kann und dass die Gartenpächter nur dafür notwendige Rückbauten vornehmen müssen.

Der Baubeginn kann zeitlich nicht genau vorhergesagt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö13
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	28.03.2018	

Punkt 1

Grenzverlauf der Grundstücksgrenze zur Gartenanlage:

„Wie aus der Zeichnung ersichtlich ist, (rote Linie durchgehend vom Albrecht-Dürer-Weg bis Anliegergrundstücke der Buddestraße) würde sich der Grenzverlauf des jetzigen vorhandenen Grundstücks verschieben. Laut Zeichnung würde der Grenzverlauf über die Gärten und teilweise durch die seit 1980 bestehende Bebauung (Gartenhäuser/Lauben) mehrerer Gärten führen.

Da wir als Betroffene keinerlei Information haben ist meine Frage, wann erstens Baubeginn ist und wie der Grenzverlauf zu den Gärten der Buddestraße 9 ist.“

Abwägung

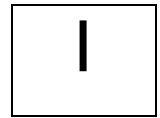
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die benannten Gartenlauben und Zaunanlagen befinden sich derzeit auf fremdem Grundstück bzw. auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens soll eine Grenzwiederherstellung stattfinden, die jedoch nicht zwangsläufig auf die alten Grundstücksgrenzen abzielt. Im weiteren Verfahren werden Gespräche zwischen den Gartenpächtern, dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger geführt werden. Ziel soll sein, dass der Vorhabenträger seine baurechtlichen Mindestmaße einhalten und die für die Erschließung notwendigen Anlagen auf eigenem Grundstück realisieren kann und dass die Gartenpächter nur dafür notwendige Rückbauten vornehmen müssen.

Der Baubeginn kann zeitlich nicht genau vorhergesagt werden.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	22.02.2018	

keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	28.02.2018	

Punkt 1

- 1. Der Grundsatz von 96 m³/h Löschwasser gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die Dauer von 2 Stunden ist gegenwärtig gewährleistet.*
- 2. Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend Bebauung so zu errichten, dass der Abstand zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten max. 75m beträgt. In Abhängigkeit der Bebauung kann die Errichtung von Hydranten mindestens DN80 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

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

Begründung

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

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Des Weiteren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete brandschutztechnische Maßnahmen und Vorkehrungen festgelegt.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Brandschutz sind zwei Löschwasserentnahmestellen (Unterflur- oder Überflurhydranten) auf dem Baugrundstück vorzusehen. Dabei soll ein Hydrant am Vorplatz vom Hochhaus (Haus 7) angeordnet werden. Eine weitere Entnahmestelle ist im Bereich zwischen Haus 4 und Haus 5 vorzusehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die o.g. Löschwasserentnahmestellen berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	12.03.2018	

Punkt 1

Folgende Hinweise ergehen für die Erarbeitung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- *Hinsichtlich der Stellung der Gebäude, unter Beachtung der ggf. notwendigen Abstandsflächen, sind entsprechende Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.*
- *Die Baufelder sind ausreichend zu bemaßen. Die Baufelder sind zu bezeichnen und deren Bezeichnungen in die entsprechenden Ansichten des Vorhabens zu übertragen. Zudem sind Baugrenzen und Baulinien gleichfalls in den Ansichten darzustellen.*
- *Im Rahmen des Planverfahrens ist der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie den Schallschutz zu erbringen.*
- *Im Vorhabenplan wurden nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz bereits notwendige Umfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr dargestellt. Für das Haus 6 wurden keine Aufstellflächen dargestellt. Diese sind ggf. zu ergänzen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Hinweise zur Stellung der Gebäude, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche und Bemaßung der Baufelder wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Eine Besonnungsstudie sowie eine Schallschutzprognose wurden erstellt und sind Anlagen der Begründung. Die für Haus 6 notwendige Feuerwehraufstellfläche wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

Punkt 2

Das ehemalige Zollgebäude (Haus 7) wird auf Grund der geplanten Nutzung als Kita und ggf. auf Grund der Höhe von über 22 m (OK Fußboden des höchstgelegenen Geschosses, in welchem ein Aufenthaltsraum möglich und zulässig ist, über der Geländeoberfläche, nach Fertigstellung, im Mittel) als Sonderbau entsprechend § 2 Abs. 4 Nr. 1 ThürBO eingestuft. Entsprechende Sondervorschriften sind zu berücksichtigen.

Abwägung

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

Begründung

Für das Bestandshochhaus werden im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Vorschriften für Sonderbau berücksichtigt.

Punkt 3

Bei der Planung der Tiefgarage sind die Vorgaben der ThürBO zur Anzahl der notwendigen Stellplätze zu berücksichtigen. Die Anordnung und Anzahl der oberirdischen, für die Kita geplanten Stellplätze wird positiv bewertet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Parksituation im Gebiet wurde mit der Abteilung Verkehrsplanung, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung abgestimmt. Für den Parkplatzbedarf der neuen Wohnbauten werden ausreichend Stellplätze geschaffen, diese sind durch den Vorhabenträger gemäß Thüringer Bauordnung im Vollzug der Satzung nachzuweisen.

Es wurde sich bewusst für eine Trennung der Kita-Stellplätze von der Zufahrt zu den Tiefgaragestellplätzen entschieden. Die Anordnung der Stellplätze für die Kita in der Tiefgarage wird aus Gründen der Zugänglichkeit und damit verbundenen organisatorischen Aufwänden als nachteilig angesehen. Der zusätzliche Verkehr durch die Kita wird für die Buddestraße als verträglich eingeschätzt. Die Stellplätze sind in ihrer Lage mit der Abteilung Verkehrsplanung abgestimmt und in ihrer räumlichen Nähe zum Eingangsbereich der KITA optimal angeordnet.

Punkt 4

Der Peter-Vischer-Weg, der Albrecht-Dürer-Weg sowie die Buddestraße sind als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Gleiches gilt für den geplanten öffentlichen Quartiersplatz und die neu angelegte Erschließung der Gebäude 4 bis 6. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die „Privatstraßen“ nach sich ziehen, wird unsererseits abgelehnt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Der Peter-Vischer-Weg, der Albrecht-Dürer-Weg sowie die Buddestraße liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht Regelungsinhalt des Planes. Es besteht keine Erforderlichkeit, diese Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzunehmen.

Der kleine Platz zwischen Haus 3 und 4 bzw. Haus 7 wurde hier aus gestalterisch-funktionalen Gründen eingeordnet. Er ist zum einen das Pendant zum Grünen Quartiersgarten und nimmt zum anderen die Achse der Buddestraße auf. Der Platz ist ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr bestimmt. Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche entspricht nicht der Intention des Entwurfs.

Gleiches gilt für die Erschließung der Häuser 4 bis 6, welche mit Ausnahme der Rettungs- und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten ist. Die Stellplätze für diese Gebäude befinden sich in der über die Gebäude zugänglichen Tiefgarage.

Punkt 5

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal Lukaskirche, Stadtweg 64. Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals durch die Planungen sind momentan nicht zu erwarten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Um den denkmalschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden wird folgender Passus in den Bebauungsplanentwurf unter dem Punkt „Hinweise“ aufgenommen:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an folgendes Kulturdenkmal: Lukaskirche, Stadtweg 64. Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Punkt 6

Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TDLA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB-Verfahren erst genau benannt werden kann, wird darum gebeten, im Falle der Bestätigung und sofern vom TDLA nicht anders verlangt, den folgenden Archäologie-Passus unter „Hinweise“ zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen des B-Planes zu übernehmen:

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG-) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der genannte Passus wird in den Bebauungsplanentwurf unter „Hinweise“ aufgenommen - im Falle der Bestätigung durch das TDLA und sofern vom TDLA nicht anders verlangt wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	21.03.2018	

Die Stellungnahme verweist auf die im Rahmen der Beteiligung im Zuge des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses sowie zur Billigung des Vorentwurfes und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahme vom 02.11.2017, welche daher als Grundlage dieser Abwägung dient.

Punkt 1

Eine abschließende Bewertung der in den Planunterlagen dargestellten verkehrstechnischen Erschließung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Aus unserer Sicht ist die Zufahrt zur Tiefgarage nicht nur über den Peter-Vischer-Weg zu realisieren, es sollte auch die Möglichkeit geben, dass die Zufahrt über die Buddestraße erfolgen kann. Auf der Nordseite des Peter-Vischer-Weges ist ein Gehweg anzulegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird nicht über die Buddestraße erfolgen. Die Verkehrserschließung wurde mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Verkehrsplanung abgestimmt. Ziel ist es, die neuen Verkehrsströme auf dem schnellsten und kürzesten Weg ins Hauptnetz zu führen. Das ist über den Peter-Vischer-Weg und über den Knoten auf die Straße Am Schwemmbach leistungsfähig möglich.

Im Bebauungsplan wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Gehweg) im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Auf der Südseite ist die Errichtung eines Gehweges sinnvoller, da dann die südlich des Peter-Vischer-Weges angrenzenden Grundstücke nicht direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzen. Im Erschließungsvertrag wird die Herstellung eines Gehweges mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges geregelt.

Punkt 2

Die in den übergebenen Unterlagen getroffenen Aussagen zu einem öffentlichen Quartiersplatz können wir nicht nachvollziehen. Festlegungen, inwieweit geplante Straßen oder Plätze dem öffentlichen Verkehr gewidmet und in die Straßenbaulast der Stadt Erfurt übernommen werden, können erst getroffen werden, wenn im Rahmen der weiteren Planung verbindliche Aussagen zu bauordnungsrechtlichen Erfordernissen und zukünftigen Eigentumsverhältnissen vorliegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es ist nicht vorgesehen, den Quartiersplatz als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen und in die Straßenbaulast der Stadt Erfurt zu überführen. Dieser soll auch langfristig im privaten Eigentum verbleiben – wenn gleich auch eine "halböffentliche" Wirkung und Nutzung angestrebt wird und der Quartiersplatz als Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität für alle Bewohner fungieren soll.

Der kleine Platz zwischen Haus 3 und 4 bzw. Haus 7 wurde hier aus gestalterisch-funktionalen Gründen eingeordnet. Er ist zum einen das Pendant zum Grünen Quartiersgarten und nimmt zum anderen die Achse der Buddestraße auf. Der Platz ist ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr und durch Anordnung von Sitzmöglichkeiten für den Aufenthalt der Bewohner aus dem Quartier bestimmt. Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche entspricht nicht der Intention des Entwurfs.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" (Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	21.03.2018 05.02.2019 (per E-Mail)	

Die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Wasserbehörde, die untere Bodenschutzbehörde (mit Hinweis) und die untere Abfallbehörde stimmen dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes zu.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Mit dem Bebauungsplanverfahren sind folgende vertiefende Untersuchungen durchzuführen: Der Grünordnungsplan hat die Konflikte, welche sich aus der Bebauung ergeben, darzustellen. Es sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich zu erarbeiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die auszugleichenden Konflikte darstellt.

Punkt 2

Die naturschutzfachlichen Schwerpunkte für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes sind:

- Herausarbeiten des erhaltenswürdigen Baumbestandes auf Basis einer aktuell durchzuführenden Baumbestandskartierung. Die Bäume des Planungsraumes sind zu kartieren und hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit zu klassifizieren. Die geplanten baulichen Anlagen/Erschließung sind auf den erhaltungswürdigen Baumbestand abzustimmen.
- randliche Eingrünung des Gebietes
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde dargestellt, die Bäume wurden kartiert und hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit klassifiziert. Für das Bebauungsplangebiet gibt es ein vom Gestaltungsbeirat legitimes Bebauungskonzept. Unter Berücksichtigung des Konzeptes wurden die Bäume auf den erhaltenswerten Baumbestand abgestimmt. Das Gebiet wird in Richtung Albrecht-Dürer-Weg randlich eingegrünt.

Punkt 3

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG/Artenschutzgutachten.

Der Planungsraum ist hinsichtlich seiner Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten (EG-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie) sowie national besonders/streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen zu prüfen.

Grundlage sind die Listen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt- und Geologie sowie die auf das Erfurter Stadtgebiet reduzierte Artenliste. Beurteilungsgrundlage sind u. a. der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Artendaten des Landesinformationssystems Naturschutz.

Ziel der saP ist die Feststellung, ob für geschützte Tier-/Pflanzenarten artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind bzw. wie diese vermieden werden können.

Aufgrund der Einschätzung des Lebensraumpotentials des B-Planbereichs kann eine mögliche Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel generell nicht ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung der naturschutzrechtlichen Vorgaben und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist durch einen qualifizierten Fachgutachter ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erarbeiten, in dem die mögliche aktuelle Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vor genannten Artengruppen abzuklären ist.

Inhalt ist die:

- gutachterliche Prüfung möglicher Vorkommen der genannten Arten, ggf. Worst-Case-Analyse
- Ableitung der Anforderungen an die langfristig zu sichernde Lebensräume der jeweiligen Art unter Berücksichtigung der jeweiligen Population und ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen
- Ableitung bauzeitlicher Randbedingungen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von einem qualifizierten Fachgutachter für das Plangebiet erstellt. Die geschützten Arten und daraus folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in der saP dargestellt. Unter dem Punkt Hinweise im Bebauungsplan wurden entsprechende Maßnahmen für besonders geschützte Arten übernommen. Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bautätigkeiten wurden dargestellt.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 4

Klimaökologie

Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist im Geltungsbereich möglichst gering zu halten. Abstandsflächen (nach § 6 ThürBO) sind nicht zu unterschreiten. Die Obergrenzen von GRZ und GFZ sind entsprechend der Art der baulichen Nutzung (nach § 17 BauNVO) einzuhalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Aufgrund der Innenstadt nahen Lage des Gebietes, der Vorbelastung des Grundstückes durch das Bestandshochhaus und der Zielstellung einer mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten

Bebauung mit Tiefgaragen zu entwickeln, wurden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Die Überschreitungen werden durch genannte Maßnahmen ausgeglichen. In der Begründung wurde unter Punkt 2.2 Maß der baulichen Nutzung ausführlich der Sachverhalt dargestellt.

Punkt 5

Die in den Planunterlagen dargestellten Grünflächen sind festzusetzen, um der städtischen Überwärmung entgegenzuwirken. Der Zielsetzung der Vorhabenbeschreibung, den Grünflächenanteil deutlich zu erhöhen, ist durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu entsprechen. Dies gilt insbesondere für den weiträumigen Bereich über der Tiefgarage und in der Quartiersmitte. Weitere mikroklimatisch wirkende Maßnahmen zur Reduktion der städtischen Überwärmung sind in der Planung zu berücksichtigen (z. B. Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung, Grünbereiche bzw. Park- und Aufenthaltsanlagen, Baumpflanzungen). Große bestehende Laubbäume sind weitestgehend zu erhalten, in die Planung zu integrieren und bei Eingriff im Plangebiet zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den dichten, hohen Baumbewuchs entlang des Albrecht-Dürer-Wegs

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet ist derzeit stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren. Der Standort ist zu ca. 70% mit Bestandsgebäuden sowie Flächen aus Beton und Schotter versiegelt. Trotz der geplanten Bebauung wurde der Grünflächenanteil des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich erhöht. Es entstanden qualitativ hochwertige Frei- und Grünanlagen sowohl auf den unterbauten, als auch auf den nicht unterbauten Flächen. Ausgleichende Grünflächen wurden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhabengrundstück im Bereich des Blockinnenbereiches (Quartiersgarten) und in den Randbereichen geplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die extensive Begrünung aller Dachflächen, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zur Kompensation der Überschreitungen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Punkt 6

Auf dem Vorplatz und im Quartier-Garten sind einheimische hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Anordnung kann wie die in der Planungsunterlage dargestellten Piktogramme erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

In den genannten Bereichen, die mit Tiefgaragen unterlagert sind, können aus technischen Gründen nur Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden.

Punkt 7

Einer Wärme fördernden Versiegelung der Stellplatzflächen ist durch Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, o. ä. entgegenzuwirken. Je 4 PKW-Stellplätze ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die Gestaltung der Stellplätze entsprechend der Pflasterung geregelt und es werden je 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum gepflanzt, um die Fläche klimatisch aufzuwerten.

Punkt 8

Lufthygiene

In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festzusetzen. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Um der lufthygienischen Situation im Gebiet gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan ein entsprechender Ausschluss zum Betrieb von Kaminen festgesetzt.

Punkt 9

Das Vorhabengebiet grenzt im Süden direkt an das Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt. Es ist zu prüfen, ob die anliegende Fernwärme als Energieträger für das Bauvorhaben genutzt wird bzw. werden kann. Näheres zur möglichen Realisierung eines Fernwärmeanschlusses ist durch den Vorhabenträger zu erfragen. Das Prüfergebnis, ob der Anschluss an die Fernwärmeversorgung möglich ist, sollte bei positivem Ergebnis z. B. im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens durch den Vorhabenträger geprüft, ob ein Fernwärmeanschluss möglich ist.

Punkt 10

Lärm

Die geräuschimmissionsschutzrechtliche Bewertung des Planungsgebietes setzt zunächst die bauplanerische Festlegung der Gebietsnutzung nach § 2 - 9 BauNVO voraus.

An das Gebiet grenzt südlich der lärmkontingentierte Bebauungsplan DAB525 "Polizeidienststelle Erfurt, Kranichfelder Straße". Auf Grundlage der umliegenden Nutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes wurden in der schalltechnischen Untersuchung 3042/B1b/stg, datiert auf den 13.03.2008, von der Steger & Partner GmbH, für die jeweiligen Baufelder Emissionskontingente berechnet. Diese gewährleisten die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den jeweiligen Immissionsorten.

Punkt 11

Gemäß den Berechnungen wird am Bestandsgebäude Peter-Vischer-Weg 18 sowie in Teilbereichen der östlich an das Gebäude angrenzenden Flurstücke der schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nachts (40 dB(A)) überschritten. Somit ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in diesem Bereich nicht möglich, weshalb das Planungsgebiet zumindest teilweise als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen ist. Die weiteren Bereiche mit Lärmwertüberschreitungen liegen im Bereich der zentralen Grünfläche, sodass keine Konflikte zu erwarten sind, wenn hier keine Wohngebäude entstehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach aktuell vorliegendem Kenntnisstand die Emissionskontingente des B-Plans DAB525 durch die Nutzung (Garagenanlage) nicht ausgeschöpft werden. Somit könnte über eine Änderung des B-Plans dessen Kontingente reduziert werden, sodass im gesamten östlichen Bereich des Planungsgebietes die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes möglich wäre.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt, in dem die Vorbelastung durch die Lärmkontingente des B-Plan DAB 525 mit untersucht wurden. Auf Grund der Ergebnisse der Untersuchungen wurden unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen (Punkt 8.4 der Prognose) Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind auch unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch Emissionen der beiden Tiefgaragen im Plangebiet, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet zu erwarten. Eine Änderung des Bebauungsplanes DAB525 hinsichtlich der Emissionskontingente ist nicht erforderlich.

Punkt 12

Der Betrieb der geplanten Tiefgarage und die gewerblichen Nutzungen unterliegen den Anforderungen nach Nr. 6.1 und 6.2 der TA Lärm. Es ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung erfüllt werden, d. h. die nächstliegende schutzwürdige Wohnbebauung nicht durch den Betrieb der Anlagen beeinträchtigt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden für die Tiefgaragen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet zu erwarten sind.

Punkt 13

Das Gebiet ist Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm der Straße Am Schwemmbach ausgesetzt. Auf Grundlage von Verkehrsbelegungsdaten im aktuellen Prognosehorizont (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke samt LKW-Anteile ab 2,8 t) sind die Geräuschimmissionspegel im Plangebiet gemäß den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) zu ermitteln und nach DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1" zu beurteilen. Die Planung des abschirmenden, gewerblich genutzten Gebäudes an der Straße Am Schwemmbach wird in diesem Zusammenhang begrüßt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr wurden rechnerisch ermittelt und dokumentiert. Auf der Basis der ermittelten Beurteilungspegel wurde der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt und Lärmpegelbereiche für die Fassaden festgelegt. Diese Lärmpegelbereiche wurden entsprechend unter Punkt 8.6 des Bebauungsplanes festgesetzt.

Punkt 14

Untere Bodenschutzbehörde

Hinweis:

Die Flächen wurden nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.