

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1966/19 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"-  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Genauere Fassung:

01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 30.03.2020 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

<sup>1</sup>  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707  
**"Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"**

## Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

**Impressum**



**Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung**

**Datum    Stand 19.03.2020**

## **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 und 21.06.2019.

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 30.07.19 02.07.19	04.04.18 05.08.19 02.07.19			X z.T. X	z.T.
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie / Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	20.03.18 23.07.19	26.03.18 30.07.19			X z.T.	z.T.
B3	Thüringer Landesbergamt / Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Puschkinplatz 7 07545 Gera	15.03.18 23.07.19	21.03.18 30.07.19	X X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation/ Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	19.03.18 10.07.19	23.03.18 16.07.19			X X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.03.18 19.07.19	13.04.18 02.08.19		X	X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	09.03.18 08.07.19	27.03.18 01.08.19			X X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.03.18 15.03.18 11.07.19 24.07.19	27.03.18 27.03.18 01.08.19 01.08.19			X X X X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.03.18 18.07.19	27.03.18 01.08.19			X X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.03.18 08.07.19	10.04.18 06.08.19			X X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.03.18 24.07.19	19.03.18 29.07.19		X X	X X	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	12.03.18 15.07.19	12.03.18 16.07.19		X X	X X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	27.02.18 04.07.19	27.02.18 05.07.19				<b>X</b> <b>X</b>
B13	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	18.03.18 03.07.19	04.04.18 05.07.19	<b>X</b>	<b>X</b>		
B14	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	05.03.18	08.03.18			<b>X</b>	
B15	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	26.02.18 08.07.19	01.03.18 10.07.19		<b>X</b>	<b>X</b>	
B16	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	27.04.18	07.05.18		<b>X</b>		
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	27.03.18 29.07.19	29.03.18 06.08.19	<b>X</b>	<b>X</b>		
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  01.08.19	  07.08.19		<b>X</b>		
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 Evangelische Kirchengemeinde Südost Singerstraße 1, 99099 Erfurt	keine Äußerung  26.07.19 22.07.19	  31.07.19			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
B25	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	01.07.19			<b>X</b>		

"**X**" = trifft zu

"**z.T.**" = trifft teilweise zu

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



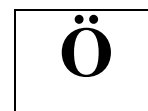
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 16.02.2018 und 21.06.2019.

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
N1	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	12.03.18 22.07.19	14.03.18 29.07.19	X	X		
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.03.18 01.07.19	08.03.18 03.07.19	X	X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	02.03.18 24.07.19	02.03.18 24.07.19	X	X		
N4	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	22.03.18 26.07.19	22.03.18 29.07.19	X	X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	28.03.18 11.07.19	29.03.18 16.07.19	X		X	
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	27.03.18 02.08.19	03.04.18 05.08.19			z.T. z.T.	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 02.07.19	02.07.19		X		
N9	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung 02.08.19	05.08.19		X		
N10	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung 01.07.19	01.08.19			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 anhand der Planfassung vom 27.10.2017 (Vorhaben- und Erschließungsplan) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 anhand der Planfassung vom 07.05.2019 durchgeführt.

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
Ö1		13.03.18	14.03.18			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
Ö2		19.03.18	20.03.18			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
Ö3		26.03.18 26.07.19	27.03.18 29.07.19			<b>z.T.</b> <b>z.T.</b>	<b>z.T.</b> <b>Z.T.</b>
Ö4		25.03.18	29.03.18			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
Ö5		25.03.18	28.03.18			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
Ö6		26.03.18 30.07.19	28.03.18 01.08.19			<b>z.T.</b> <b>z.T.</b>	<b>z.T.</b> <b>z.T.</b>
Ö7		27.03.18 26.07.19	29.03.18 26.07.19				<b>X</b> <b>X</b>
Ö8		27.03.18 30.07.19	29.03.18 01.08.19			<b>z.T.</b> <b>z.T.</b>	<b>z.T.</b> <b>z.T.</b>
Ö9		27.03.18	29.03.18			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
Ö10		28.03.18 01.08.19	29.03.18 01.08.19			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b> <b>X</b>
Ö11		27.03.18 31.07.19	28.03.18 01.08.19			<b>z.T.</b> <b>z.T.</b>	<b>z.T.</b> <b>z.T.</b>
Ö12		29.03.18	29.03.18			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
Ö13		28.03.18	29.03.18			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
Ö14		27.07.19	29.07.19				<b>X</b>
Ö15		ohne Datum	19.03.20		<b>X</b>		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



## 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung. Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 16.02.2018 und 21.06.2019.

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
11	Amt für Soziales und Gesundheit	22.02.18 25.06.19	26.02.18 25.06.19		X X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	28.02.18 01.08.19	12.03.18 05.08.19			X X	
13	Bauamt	12.03.18 17.07.19	14.03.18 18.07.19			z.T. X	z.T.
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	21.03.18 19.07.19	12.04.18 26.07.19			z.T. X	z.T.
15	Umwelt- und Naturschutzamt	12.04.18 06.08.19	ohne Datum			z.T. X	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**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.03.2018 30.07.2019 und 02.07.2019	

### **Stellungnahme 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 wurden. Die Schallimmissionsprognose ist 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.

### **Stellungnahme vom 30.07.2019**

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

*Übereinstimmung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2025 [u.a. Pkt.2.4] und Regionalplan Mittelthüringen [G 2-2, 2-2, 2-3]) wird bestätigt. Aussagen zum abzudeckenden Wohnungsbedarf wurden ergänzt – die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose, die im Rahmen des ISEK Erfurt 2030 erstellt wurde, ermittelt einen erheblichen Bedarf im Bereich des Geschosswohnungsbaus, wofür v.a. Bestandsflächen im urbanen Stadtgebiet genutzt werden sollen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

#### **Punkt 1: Beachtung des Entwicklungsgebots**

*„Die nach dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgte Absicht, ... überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet und ein kleines Mischgebiet festzusetzen, lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.“ („Konkretisierungsspielraum“) 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**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

### **Beratende Hinweise zum Planentwurf**

#### **Punkt 1 :**

*Die straßenseitige Erschließung eines Wohngebietes kann grundsätzlich nicht über Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Die textliche Festsetzung 6 und die zeichnerische Festsetzung der Flächen F1 – F3 auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB, durch die die straßenseitige Erschließung der Vorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gesichert werden soll, sind unzulässig.*

*Für die Flächen F2 und F3 ist zu prüfen, ob private Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 11 festgesetzt werden können. Eine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit kommt in Betracht, wenn ein überschaubarer Anliegerverkehr auf den entsprechenden Flächen zu erwarten ist und die Nutzer des Straßengrundstücks in einer engen persönlichen Beziehung zum Eigentümer des Straßengrundstückes stehen. Ein öffentlicher Verkehr darf auf der privaten Verkehrsfläche nicht stattfinden.*

*Da die Fläche F 1 nach Aussage der Begründung, Punkt 2.6 dem öffentlichen Verkehr dient, ist sie als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.*

#### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die o.g. textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben aus folgenden Gründen unverändert: Die Flächen F2 und F3 dienen ausschließlich Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen – hier findet kein Anliegerverkehr statt. Die Fläche F1 dient als Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge und den geringen Anliegerverkehr im Peter-Vischer-Weg und nicht der Erschließung des Wohngebietes. Diese ist über den Peter-Vischer-Weg (ohnehin) gesichert. Entsprechende Erläuterungen werden in der Begründung und im Durchführungsvertrag ergänzt.

### **Punkt 2:**

*Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Wenn von dieser Ermächtigungsgrundlage Gebrauch gemacht werden soll, so ist zu bestimmen, von welcher Festsetzung die Höhenlage bestimmt wird. Diesbezüglich ist in der Planzeichenerklärung klarzustellen, dass die Höhenlage des geplanten Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden soll.*

*Unabhängig davon lässt sich das in der Planzeichenerklärung angegebene Planzeichen, mit dem die Höhenlage festgesetzt werden soll, nicht ausreichend von den in der Planunterlage enthaltenen Angaben zur Geländehöhe unterscheiden, auf die nach § 1 Abs. 2 PlanZV nur hinzuweisen ist.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

In der Planzeichenerklärung sowie in der Begründung (Pkt. 2.12) wurde der Passus „im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ bei der Angabe der Höhenlage des geplanten Geländes ergänzt und die beiden Planzeichen zur geplanten und bestehenden Geländehöhe deutlicher voneinander unterschieden.

### **Punkt 3:**

*In Pkt. 2.3 ist die Rechtsgrundlage § 18 Abs. 2 BauNVO zu streichen, da sie für die getroffene Festsetzung nicht maßgeblich ist. Wenn die textliche Festsetzung 2.3, 2. Satz auf Grundlage von §16 Abs. 6 BauNVO getroffen werden soll, dann ist das Wort „ausnahmsweise“ jeweils zu ergänzen. Für den Vollzug muss deutlich werden, dass das Vorhaben bei einer Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nach § 30 Abs.2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zu prüfen ist und insofern das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB einzuholen ist.*

*Die nach § 16 Abs.6 BauNVO festgesetzte Ausnahmeregelung ist nach Art und Umfang zu bestimmen. In der textlichen Festsetzung 2.3, 2. Satz fehlt eine Regelung zum maximal zulässigen Umfang der Abweichung.*

*Es ist nicht abschließend geklärt, bis zu welcher Höhe die untergeordneten Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise überschreiten darf. (Dass die in der textlichen Festsetzung 2.3, Satz 3 genannte Höhe von max. 1,80 m eine Regelung zum Umfang der zugelassenen Ausnahme darstellen soll, ergibt sich aus der Formulierung der Festsetzung nicht rechtseindeutig.)*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Rechtsgrundlage § 18 Abs.2 BauNVO wurde in der textlichen Festsetzung 2.3 gestrichen und der Ausnahmetatbestand in den 2. Satz aufgenommen und Satz 2 und 3 der Festsetzung entsprechend umformuliert und konkretisiert, dass die festgesetzte OK der Gebäude durch untergeordneter Bauteile der tech-

nischen Gebäudeausrüstung bis max. 1,80 überschritten werden darf, d.h. es wird der Höhenbezug hergestellt (Bezug zur OK Gebäudekante).

**Punkt 4:**

*Ebenso muss aus den textlichen Festsetzungen in Pkt. 3.1 und 3.2 durch die Ergänzung des Wortes „ausnahmsweise“ deutlich werden, dass es sich um Ausnahmeregelungen nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bzw. nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO handelt. Die Rechtsgrundlage in der textlichen Festsetzung 3.1 ist zu korrigieren.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Der Ausnahmetatbestand wurde in die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 aufgenommen. Die Rechtsgrundlage der Festsetzung 3.1 wurde entsprechend korrigiert (alt: § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO; neu: § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

**Punkt 5:**

*Für die textliche Festsetzung 8.2 ist ergänzend die Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 BauGB anzugeben. Dass die Tiefgaragen ausschließlich durch die Bewohner genutzt werden dürfen und deren öffentliche Nutzung ausgeschlossen sein soll, kann nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Es handelt sich um eine vorhabenkonkrete Festsetzung nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Die Rechtsgrundlage der Festsetzung 8.2 wurde entsprechend ergänzt.

**Punkt 6:**

*In der textlichen Festsetzung 8.9 ist die Bezugnahme auf den „Mindestabstand zum nächsten Wohnhaus“ hinsichtlich der Anforderung, dass bei der immissionschutzrechtlichen Konfliktbewältigung auf die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegende Sach- und Rechtslage nach § 214 Abs. 3 BauGB abzustellen ist, unklar.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Die Formulierung der textlichen Festsetzung 8.9 (nach neuer Nummerierung 8.10) wurde entsprechend wie folgt geändert: ~~Die immissionswirksame Schalleistung der technischen Anlagen auf dem Dach des Hauses 1 (BF 1) ist bei einem Mindestabstand zum nächsten Wohnhaus hinsichtlich  $L_w \leq 68$  dB(A) zu begrenzen.~~ "Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel der technischen Anlage auf Haus 1 (BF 1), die einen Mindestabstand von 20 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung einhalten muss, ist auf  $L_w \leq 68$  dB(A) zu begrenzen."

**Punkt 7:**

*Nach § 1 Abs. 2 BauNVO sind in der verwendeten Planunterlage auch die vorhandenen baulichen Anlagen anzugeben. Der vorhandene Gebäudebestand im Bereich der Angabe „Abbruch Bestandsgebäude“ ist schlecht zu lesen. Es wird empfohlen, den Hinweis zum Gebäudeabbruch in der Planunterlage mit einem anderen Plansymbol vorzunehmen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Darstellung des Gebäudeabbruchs wurde in der Planzeichnung zugunsten einer besseren Lesbarkeit geändert.

### **Punkt 8**

*Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Gestaltplan und Freianlagen“ ist das verwendete Planzeichen zur Festlegung des Geltungsbereichs dieses Plans ergänzend zu erklären.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das verwendete Planzeichen ist bereits in der Legende erklärt, wurde aber zugunsten einer besseren Lesbarkeit eindeutiger dargestellt.

## **Stellungnahme (eMail) vom 02.07.2019**

### **Punkt 1: Übergabe Planunterlagen**

*Nach § 8 Abs. 1 ThürLPlG (Thüringer Landesplanungsgesetz) i.V.m. § 4 Abs. 1 und Abs. 3 ROG (Raumordnungsgesetz) sind die öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts verpflichtet, raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der oberen Landesplanungsbehörde frühzeitig mitzuteilen. Dazu führt die obere Landesplanungsbehörde nach § 12 Abs. 2 ThürLPlG ein (digitales) Raumordnungskataster, das die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen enthält.*

*Wir möchten Sie deshalb bei obengenanntem und künftigen Vorhaben darum bitten, uns die geographischen Informationen der eingereichten Planunterlagen in einer GIS-tauglichen Form (bevorzugt als Shape-Datei in ETRS89 UTM [EPSG: 25832]) im Vektorformat elektronisch (per e-Post) zukommen zu lassen. (ausschließlich für behördeninterne Zwecke)*

*Sollte der Umfang der Daten eine Bereitstellung erschweren, so sind aber in jedem Falle bei Flächeninformationen die äußere Form (Grenze des Geltungsbereiches) und der einzelnen Nutzungsarten, bei Linieninformationen der Linienverlauf und bei Punktinformationen die Punktkoordinaten digital verfügbar zu machen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Exemplar zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird dem LVA in der gewünschten Form zur Verfügung gestellt.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	<b>neu:</b> Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Außenstelle Weimar Carl-August-Alle 8 – 10 99423 Weimar
<b>mit Schreiben vom</b>	20.03.2018 23.07.2019	

### **Stellungnahme 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 Lageverhältnisse 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.

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 wurden entsprechend auf die Planzeichnung unter Punkt „Hinweise“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

### **Stellungnahme vom 23.07.2019**

**Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege:** keine Betroffenheit

**Abteilung 4: Wasserwirtschaft:**

t

*Hinweis: Die Abt. 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.*

#### **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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der TLUBN zur Beachtung in der Projektumsetzung übergeben.

### **Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug:**

*Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.*

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung**

Die untere Wasserbehörde wurde im Planverfahren gesondert beteiligt.

### **Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:**

**Belange des Immissionsschutzes:** keine Betroffenheit

**Belange Abfallrechtliche Zulassungen:** keine Betroffenheit

*Hinweis: Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Erfurt DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer-Weg“ (Entwurf) sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

### **Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:**

**Belange des Immissionsschutzes**

#### **Punkt 1: Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG**

*Das Vorhaben wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im westlichen Teilbereich, im übrigen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant. Gemäß dem FNP der Stadt Erfurt wird das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass der B-Plan den Festsetzungen des FNP entspricht. Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als Wohnbauflächen und Sondergebietsflächen dar. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird damit eingehalten.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

#### **Punkt 2: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1**

*Dem Bebauungsplan beigelegt ist die Schallimmissionsprognose LG 54/2017-B des Ing.-Büros Frank & Apfel GbR. Entsprechend der Prognose werden in Teilbereichen des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 z.T. erheblich überschritten. Durch Zuordnung in Lärmpegelbereiche und Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, welche in den textlichen Festsetzungen benannt sind, werden gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse in den Innenräumen hergestellt.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

**Punkt 3: Klima und Luft**

*Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Stadt Erfurt und ist bereits überbaut. In wie weit die nunmehr geplante, z.T. deutlich höhere Bebauung Einfluss auf das städtische Klima hat, wird nicht näher untersucht.*

**Abwägung:**

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

**Begründung**

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 extensiver Dachbegrünung) ca. 0,75 ha neue Kaltluftentstehungsflächen. Dies entspricht gegenüber dem Bestand einer deutlichen Steigerung der klimatisch wirksamen Flächen.

**Punkt 4: Einhaltung der Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau**

*Es sind bei der Errichtung neuer bzw. der Änderung bereits bestehender Gebäude die Werte der DIN 4109 zu beachten und einzuhalten. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren.*

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Hinweis auf die DIN4109 wurde auf der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise aufgenommen.

**Punkt 5:**

*Hinweise – AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.*

**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 TLUBN zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Punkt 6: BImSchV – Störfallverordnung**

*Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende, der Störfallverordnung unterliegende Anlagen. Geprüft wurde dabei ein 5 km-Radius um das Plangebiet:*

- 1) *Praxair Deutschland GmbH, An der Lache 20, 99086 Erfurt*
- 2) *A. May Flüssiggas GmbH & Co.KG, Salzstraße 8, 99086 Erfurt*

### **Abwägung:**

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

### **Begründung**

Eine Betroffenheit durch Störfallanlagen ist nicht gegeben.

Entsprechend der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG vom 9. Januar 2017, ist ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen Störfallanlagen und Schutzobjekten einzuhalten, wenn dieser zu einer gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/ EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass sich in einem Radius von 5 km zwei Störfallanlagen befinden.

Dieser vorgenannte Radius stellt dabei einen sogenannten Worst Case Fall dar und kommt dann zur Anwendung, wenn keine weiteren Detailkenntnisse vorliegen.

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Danach ist für die Firma A. May Flüssiggas GmbH ein angemessener Sicherheitsabstand von 62 m, für die Nippon Gases Deutschland GmbH ein Abstand von 240 zum nächstgelegenen Schutzobjekt erforderlich.

Der Bebauungsplan DAB707 befindet sich weit außerhalb dieser angemessenen Sicherheitsabstände.

### **Belange der Abfallwirtschaft**

keine Betroffenheit

### **Belange des Bodenschutzes/Altlasten**

keine Betroffenheit

*Hinweis: Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gem. § 11 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden (Landkreise und kreisfreie Städte im Wirkungskreis). Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen. (Ausnahme, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder der kreisfreien Stadt handelt → dann ist die obere Bodenschutzbehörde (TLUBN, Referat 75) als zuständige Behörde zu beteiligen.)*

*Diese Stellungnahme berücksichtigt somit nur die Belange des Bodenschutzes/Altlasten, für welche die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Die von der unteren Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.*

*Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Diese Bodenschutzbehörde entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.*

**Abwägung:**

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

**Begründung**

Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Planverfahren gesondert beteiligt.

**Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:**

**Belange des Geologischen Landesdienstes**                      keine Bedenken

Hinweise zur Baugrundbewertung

**Abwägung**

siehe Stellungnahme vom 20.03.2018, Punkte 2

Hinweise zu Erdaufschlüssen

**Abwägung**

siehe Stellungnahme vom 20.03.2018, Punkt 4

**Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus**

keine Betroffenheit (siehe auch B3)

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	<b>neu:</b> Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Außenstelle Weimar Carl-August-Alle 8 – 10 99423 Weimar
<b>mit Schreiben vom</b>	15.03.2018 23.07.2019	

**Stellungnahmen vom 15.03.2018 und 23.07.2019:**

**Bergbauliche Belange werden nicht berührt.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation neu: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.03.2018 10.07.2019	

### **Stellungnahmen vom 19.03.2018 und 10.07.2019**

#### **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 Bebauungsplans 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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.03.2018 19.07.2019	

### **Stellungnahme 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, wurde ein entsprechender Hinweis zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Bebauungsplan und in der Begründung aufgenommen.

### **Stellungnahme vom 19.07.2019**

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.03.2018 08.07.2019	

### **Stellungnahmen vom 09.03.2018 und 08.07.2019**

#### **Punkt 1**

*Ein Fernwärmeanschluss ist möglich. Diese Anfrage gilt nur mit dem bestätigten Leitungsplan der SWE Service vom 07.03.2018 bzw. vom 04.07.2019.*

#### **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 wurden die Stellungnahmen 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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.03.2018, 15.03.2018 und 22.03.2018 (Leitungspläne Bestand zu Strom, Gas und Fernwärme) 11.07.2019, 24.07.2019 und 26.07.2019 (Leitungspläne Bestand zu Strom, Gas und Fernwärme)	

### **Stellungnahmen vom 14.03.2018 und 24.07.2019 zum Anlagenbestand Gas**

(gelten nur in Verbindung mit den bestätigten Leitungsplänen der SWE Service vom 07.03.2018 bzw. vom 04.07.2019)

#### **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.*

*Hinweis auf die Niederdruckanschlussverordnung, Austausch des Gasleitungsbestands, Sicherung von Freihaltetrassen*

#### **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 wurden die Stellungnahmen 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 wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Gruppe Service GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Stellungnahmen vom 15.03.2018 und 11.07.2019 zum Anlagenbestand Strom**

(gelten 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. Es müssen weiterhin Trassen für Kabelanlagen eingeordnet und der Elt-Anlagen-Bestand beachtet werden.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde 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**

*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. Es ist nur Handschachtung erlaubt. Die Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen.*

#### **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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.03.2018 18.07.2019	

### **Stellungnahmen vom 19.03.2018 und 18.07.2019**

#### **keine Einwände**

#### **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 Grundstücksan schlusses mit Einordnung/Errichtung eines kundeneigenen Wasserzählerschachtes nahe der Grund stücksgrenze zur Straße Albrecht-Dürer-Weg/ Buddestraße (max. 5 m) empfohlen. Im Rahmen des förmli chen Anschlussverfahrens erfolgt in der SWE Netz GmbH die Festlegung des Standortes des Wasserzäh lerschachtes auf dem Areal des Baugrundstücks. Bei der Einordnung des Schachtes in einen Zufahrtsbe reich ist die Schachtabdeckung befahrbar auszubilden. Bei Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten sowie bei Ablesungen sind ausreichende Sicherheitsvorkehrungen für das Schachtbauwerk erforderlich. Hin weis 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 wurden die Stellungnahmen 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 m<sup>3</sup>/h (bei 1,5 bar) für den Grundschatz 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 m<sup>3</sup>/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 wurden die Stellungnahmen 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 wurden die Stellungnahmen der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

#### **Punkt 4**

*Hinweise zur Projektierung (Überbauung Überdeckung, Gründungstiefe, Überdeckung, Mindestabstände zu Baumpflanzungen und anderen Medien), Bauphase, Inbetriebnahme, zu beachtende DIN Vorschriften (DIN 1988 und DIN 50930) für die Herstellung von Hausinstallationen, technisches Regelwerk GW315*

#### **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 wurden die Stellungnahmen der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.03.2018 08.07.2019	

### **Stellungnahmen vom 29.03.2018 und 08.07.2019:**

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

*Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

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 wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.03.2018 24.07.2019	

**Stellungnahmen vom 14.03.2018 und 24.07.2019:**

**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 wurden die Stellungnahmen der EVAG zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzwerk Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.03.2018 15.07.2019	

**Stellungnahmen vom 12.03.2018 und 15.07.2019:**

**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.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Es wurden die Stellungnahmen der anderen Netzbetreiber im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und öffentlichen Auslegung 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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.02.2018 04.07.2019	

**Stellungnahmen vom 27.02.2018 und 04.07.2019:**

**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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.03.2018 03.07.2019	

**Stellungnahmen vom 18.03.2018 und 03.07.2019**

**keine Betroffenheit, keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	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 wurde das ALF Gotha erneut beteiligt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.02.2018 08.07.2019	

### **Stellungnahme vom 26.02.2018**

#### **Punkt 1**

*Es werden Hinweise zu Vorwegmaßnahmen des Vorhabenträgers in der Planungsphase und zur Verpflichtung aus der Gefahrenstoffverordnung 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.

### **Stellungnahme vom 08.07.2019**

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.04.2018	

**keine Einwände**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.03.2018 29.07.2019	

**Stellungnahmen vom 27.03.2018 und 29.07.2019:**

**keine Betroffenheit / keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.08.2019	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B24</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt und Evangelische Kirchengemeinde Südost Singerstraße 1 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.07.2019 und 22.07.2019	

### Punkt 1

*Die evangelische Kirchengemeinde Erfurt-Südost ist als Anrainer und sozialer Akteur im Wohngebiet von dem geplanten Vorhaben betroffen.*

*Die Lukaskirche (Stadtweg 64) ist als Kulturdenkmal eingeordnet und ist bei baulichen Veränderungen im Umfeld zu berücksichtigen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Erfurt beteiligt und es wurden keine Einwände zum geplanten Vorhaben vorgetragen.

Zudem ist auf der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 2, Denkmalschutz folgendes vermerkt: „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 Kulturdenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.“

### Punkt 2

*Seit 2014 gibt es von unserer Seite offizielle Bemühungen für eine barrierefreie Zufahrt und einen zweiten Zugang zu unserem Kirchgrundstück. Gemäß der topographischen Gegebenheiten soll dieser über die Südseite (geplantes Wohngebiet Peter-Vischer-Weg) erfolgen. Damit soll insbes. an Sonn- und Feiertagen bzw. zu besonderen Anlässen ein ungehinderter Zugang für Behinderte, Pfarrer, Kantor und Gäste ermöglicht werden. ...*

*Die Kirche mit ihren Angeboten und Möglichkeiten der Begegnung sowie ihr begrüntes Grundstück tragen zur Attraktivität des gesamten Wohnumfeldes bei. ...*

*Das Anliegen der Zufahrt zu dem kirchlichen Gelände von der Südseite wurde bereits mit der Stadt und dem Vorhabenträger wiederholt besprochen und tw. protokolliert. Nach mehreren Beratungen wurde mit dem Vorhabenträger Einigkeit zu einem Wegerecht für einen fußläufigen Zugang zu dem Kirchengelände über die geplante Feuerwehrezufahrt erzielt.*

*Der geplante Zugang ist in den vorliegenden Zeichnungen und den textlichen Ausführungen nicht enthalten. Der Entwurf der Bauplanung sollte aus unserer Sicht entsprechend ergänzt werden.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Zugang auf der südlichen Seite des Kirchengrundstücks wird im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt - nicht im Rahmen des Bebauungsplans.

### **Punkt 3**

*Des Weiteren sollen von den geplanten Parkplätzen der Kita, außerhalb deren Öffnungszeiten, 4 bis 5 Parkplätze für Besucher der Kirche zur Verfügung stehen (ggf. Relevanz zu Punkt 2.4: Textliche Festsetzungen Nr. 4.2 und 4.3)*

### **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. Die Nutzung der Stellplätze wird im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung – z.B. in Form eines Mietvertrags, geregelt.

### **Punkt4**

*Ein barrierefreier Zugang wird über eine Rampenlösung vom Stadtweg angestrebt.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Stadtweg und das Grundstück der Lukas-Kirche liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes DAB707. Belange der Bauleitplanung werden nicht berührt.

### **Punkt 5**

*Die Kirchengemeinde beabsichtigt, auf dem Grundstück der Lukaskirche ein Columbarium zu errichten, wofür auch der zweite Zugang von Vorteil ist. Auf dem hierzu vorgesehenen Bereich ist z.Z., kein Großgrün vorhanden. Die angedachte landschaftsgärtnerische Ausführung würde gut mit der Außengestaltung des Vorhabens harmonieren und diese in der räumlichen Wirkung erweitern-. Der entsprechende Entwurfsplan liegt der Stadt Erfurt vor (Schreiben vom 23.03.19) Das Vorhaben befindet sich in der Konzeptphase.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Belange des Bauungsplans werden nicht berührt. Das Grundstück der Lukas-Kirche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans DAB707.

**Punkt 6**

*Es wird begrüßt, dass die seit Jahren brachliegende, großflächig betonierte und verwilderte Fläche mit dem Bauvorhaben wohnlich gestaltet und geplant begrünt werden soll. Damit entsteht in der unmittelbaren Nachbarschaft der Lukaskirche ein attraktives Wohnumfeld mit der Chance von positiven Wechselwirkungen zu unserer Kirche und der Gemeinde.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B25</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	50Hertz Transmission GmbH Heidestr. 2 10557 Berlin	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.07.2019	

**keine Einwände**

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.03.2018 22.07.2019	

**Stellungnahmen vom 12.03.2018 und 22.07.2019:**

**keine Betroffenheit, keine Einwände**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.03.2018 01.07.2019	

**Stellungnahmen vom 03.03.2018 und 01.07.2019**

**keine Betroffenheit, keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 / Auenstraße 31 07407 Uhlstädt-Kirchhasel / 99880 Mechterstädt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.03.2018 24.07.2019	

**Stellungnahmen vom 02.03.2018 und 24.07.2019:**

**keine Betroffenheit, keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.03.2018 26.07.2019	

**Stellungnahmen vom 22.03.2018 und 26.07.2019:**

**keine Betroffenheit, keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.03.2018 11.07.2019	

### **Stellungnahme vom 28.03.2018**

**keine Betroffenheit, keine Einwände**

### **Stellungnahme vom 11.07.2019**

#### **Punkt 1**

*Bei der Baufeldfreimachung sollte die Entnahme von bestehenden heimischen Bäumen so gering wie möglich gehalten werden. Die Ersatzpflanzungen auf dem Gelände sind mit Gehölzen heimischer, standortgerechter Arten regionaler Herkunft anzulegen. Die Grünflächen sind mit insektenfreundlichen, kräuterreichen Saatmischungen ebenfalls standorttypischer, heimischer Arten regionaler Herkunft anzusäen. Für die Außenbeleuchtung des Areals sollten insektenfreundliche LED-bzw. NA-Lampen angebracht werden.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im Bebauungsplan wurde 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.

Die Verwendung von kräuterreichen, insektenfreundlichen Saatmischungen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

#### **Punkt2**

*Für die Außenbeleuchtung des Areals sollten insektenfreundliche LED-bzw. NA-Lampen angebracht 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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.03.2018 02.08.2019	

### **Stellungnahme vom 27.03.2018 und 02.08.2019**

#### **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 und die Sanierung des ehemaligen Bürogebäudes 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 wurden die Stellungnahmen des BUNDES zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

#### **Punkt 2**

*Der Anschluss ans Fernwärmenetz ist durch die SWE grundsätzlich möglich und sollte als Festsetzung in den Bebauungsplanfestgesetzt werden. Quartierslösungen für Wärme- und Stromversorgung sind möglich; 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.*

*Da der Strombedarf nicht durch den Netzbestand zur Verfügung gestellt werden kann, ist der Vorhabenträger zur Errichtung von PV-/Solaranlagen auf seinen grünen Dächern zu verpflichten, bevor neue Erschließungstrassen und eine Trafostation gebaut werden müssen. PV-Anlagen und begrünte Dächer sind gewinnbringend zugunsten der "Sonnenenergieernte".*

#### **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. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird im Vollzug der Satzung durch den Vorhabenträger geprüft.

Gleiches gilt für die Errichtung von PV-/Solaranlagen. Diese sind gemäß der textlichen Festsetzung 2.3 auf Haus 1 und Haus 7 (Baufelder 1 und 10) möglich, da hier eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung bis zu 1,80 m zulässig ist.

Festsetzungen unterliegen dem Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB, d. h. sie müssen städtebaulich erforderlich sein. Die Erforderlichkeit definiert sich einerseits über den notwendigen Umfang der Regelung im Sinne des angestrebten planerischen Ziels der Gemeinde, andererseits über eine gebotene planerische Zurückhaltung im Sinne des zu sichernden Gestaltungsspielraumes für den Eigentümer. Festsetzungen müssen danach zur Umsetzung der Planungsziele objektiv geeignet, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig und auch in ihrer inhaltlich auf das Grundeigentum einwirkenden qualitativen Intensität gerechtfertigt sein.

### **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 Bebauungsplan wurde ein Begrünungsanteil für die Dachflächen verbindlich festgesetzt.

Fassadenbegrünungen sind nicht vorgesehen. Eine Vielzahl anderer Begrünungsmaßnahmen sollen dafür umgesetzt werden (z.B. Erhalt zahlreicher zusätzlicher Bäume, extensive Dachbegrünung, hohe Vegetationsüberdeckung der Tiefgaragen, begrünte Müllstellplätze etc.)

### **Punkt 4**

*Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen zur Bereicherung der Artenvielfalt ist unstrittig.*

*Bedenklich ist, dass massiv in den Baumbestand eingegriffen werden soll. Von 94 Bestandsbäumen sollen lt. Grünordnungsplan lediglich 37 Bäume erhalten werden. Da sollte noch einmal intensiv nachgedacht, umgeplant werden. Lassen sich evtl. durch andere Baufeldlagen weniger Fällungen erreichen?*

*Es wird die Einhaltung der Baumschutzsatzung für Ersatzpflanzungen gefordert. Es erschließt sich nicht, warum statt 80 insgesamt nur 44 Bäume nachgepflanzt werden.*

*Das Aufstellen von Imkerkörben auf den Dächern der Bebauung kann diese Maßnahme ergänzen und weiter fördern.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Von den 94 Bestandsbäumen haben lt. Baumgutachten nur 35 eine „hohe Erhaltungswürdigkeit“, wovon lediglich 5 eine prognostizierte Erhaltungsfähigkeit von mehr als 15 Jahren aufweisen. Die Übrigen liegen bereits mehr oder weniger deutlich darunter.

Generell ist die Vitalität und Zukunftsfähigkeit der meisten Bestandsbäume am Standort deutlich eingeschränkt. Im Fazit des Baumgutachtens wurde explizit darauf hingewiesen, dass die Abstände der vorhandenen Baumstandorte deutlich zu eng sind. Der dadurch entstandene Konkurrenzdruck ist u.a. eine Ursache für den durchschnittlich eher schlechten Zustand der vorhandenen Bäume. Selbst die nachträglich / im Zuge des Verfahrens wieder zum Erhalt vorgesehenen Bäume haben eine eingeschränkte Vitalität, die nur mit einem hohen Aufwand und ungewissen Ausgang erhalten werden. Der zusätzliche Erhalt weiterer Bestandsbäume erscheint auf Grund des sichtbaren Zustandes eher fragwürdig.

Im Fazit des Baumgutachtens wurde, wie schon erwähnt, explizit darauf hingewiesen, dass die Abstände der vorhandenen Baumstandorte deutlich zu eng sind. Der dadurch entstandene Konkurrenzdruck ist u.a. eine Ursache für den durchschnittlich eher schlechten Zustand der vorhandenen Bäume. Entsprechend werden bei Laubbaum-Neupflanzungen Pflanzabstände von durchschnittlich 10-15 m empfohlen. Dieser Aspekt wurde bei den vorgesehenen Neupflanzungen berücksichtigt. Damit ist die Anzahl möglicher Ersatzpflanzungen stark begrenzt.

Um zugleich eine gewisse räumliche Wirkung der Ersatzpflanzungen von Anfang an zu erzielen, wurde in Absprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt eine deutlich größere Pflanzqualität als nach Baumschutzsatzung vorgesehen, gewählt – woraus sich die Verrechnung von 1:4 begründet.

Imkerkörbe können als 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. Die Luftverschmutzung bei Nacht ist stark zu vermindern.*

### **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. Durch Festsetzungen und Kontrollen nach der Bauphase ist auf deren Umsetzung zu achten.*

### **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

Die CEF- und Ersatzmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan sind auf die Planzeichnung unter Punkt 5 „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.

Eine Festsetzung im Rahmend des B-Plans ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs jedoch nicht möglich.

Die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt 1	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.07.2019	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.08.2019	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N10</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.07.2019	

### **Punkt 1**

*Es wird positiv bewertet, dass diese weitgehend öde und versiegelte Fläche in die städtebauliche Entwicklung integriert wird (Wohnen in der Stadt), das bestehende große Gebäude (Haus 7) saniert wird und dass sich dabei der Grünflächenanteil deutlich erhöht.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

### **Punkt 2**

*Es ist nicht akzeptabel, wie viele Bäume weichen sollen. Lt. Grünordnungsplan sollen von 94 Bestandsbäumen lediglich 37 erhalten werden, darunter nur 13 aus den 35 lt. Baumgutachten besonders erhaltungswürdigen Bäumen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass nicht einige Bäume mehr davon gerettet werden können, beispielsweise durch eine andere Anordnung der Häuser 1-3 bzw. durch Verzicht auf eines dieser drei Häuser.*

*Wir fordern die Planung so zu ändern, dass deutlich mehr erhaltungswürdige Bäume stehen bleiben können.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Von den angesprochenen 35 besonders erhaltungswürdigen Bäumen, richtig: hohe Erhaltungswürdigkeit, haben lediglich 5 eine prognostizierte Erhaltungsfähigkeit von mehr als 15 Jahren. Die Übrigen liegen bereits mehr oder weniger deutlich darunter.

Generell ist die Vitalität und Zukunftsfähigkeit der meisten Bestandsbäume am Standort deutlich eingeschränkt. Im Fazit des Baumgutachtens wurde explizit darauf hingewiesen, dass die Abstände der vorhandenen Baumstandorte deutlich zu eng sind. Der dadurch entstandene Konkurrenzdruck ist u.a. eine Ursache für den durchschnittlich eher schlechten Zustand der vorhandenen Bäume. Selbst die nachträglich / im Zuge des Verfahrens wieder zum Erhalt vorgesehenen Bäume haben eine eingeschränkte Vitalität, die nur mit einem hohen Aufwand und ungewissem Ausgang erhalten werden. Der zusätzliche Erhalt weiterer Bestandsbäume erscheint auf Grund des sichtbaren Zustandes eher fragwürdig.

### **Punkt 3**

*Es erscheint höchst fragwürdig, dass statt 80 lt. Baumschutzsatzung zu pflanzenden Bäumen nur 20 gepflanzt werden sollen und 1:4 angerechnet werden – auf Grund der hohen Pflanzqualität. Eine Grundlage wird dafür in der Anlage 4.1 nicht angegeben.*

*Insgesamt werden nur 44 Bäume nachgepflanzt. Insbesondere das Bild des Quartiersgartens zeigt, dass noch ein erhebliches Potential für weitere Nachpflanzungen vorhanden ist. Es ist notwendig, dass die Freiflächen und Zuwege in Anbetracht der rapiden Klimaveränderungen gut beschattet werden. Das ist im Plan nicht zu erkennen.*

*Ein echter Ausgleich für die verlorenen Bäume kann sowieso erst langfristig erreicht werden, Wir fordern die Einhaltung der Baumschutzsatzung, d.h. die Nachpflanzung der entsprechenden Anzahl von Bäumen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Fazit des Baumgutachtens wurde explizit darauf hingewiesen, dass die Abstände der vorhandenen Baumstandorte deutlich zu eng sind. Der dadurch entstandene Konkurrenzdruck ist u.a. eine Ursache für den durchschnittlich eher schlechten Zustand der vorhandenen Bäume. Entsprechend werden bei Laubbaum-Neupflanzungen Pflanzabstände von durchschnittlich 10-15m empfohlen. Dieser Aspekt wurde bei den vorgesehenen Neupflanzungen berücksichtigt. Damit ist die Anzahl möglicher Ersatzpflanzungen stark begrenzt.

Um zugleich eine gewisse räumliche Wirkung der Ersatzpflanzungen von Anfang an zu erzielen, wurde in Absprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt eine deutlich größere Pflanzqualität als nach Baumschutzsatzung vorgesehen, gewählt – woraus sich die Verrechnung von 1:4 begründet.

Der Eindruck, dass noch ausreichend Platz für weitere Baumpflanzungen vorhanden ist, ist auch der Darstellung der Baumsignaturen im Plan geschuldet, die hier lediglich durchschnittlich 5m Durchmesser aufweisen, was eher einem jüngeren Baum entspricht. Ausgewachsene Stadtbäume im Freiland weisen i.d.R. jedoch einen Durchmesser von mindestens 10-15 m auf.

Aus diesem Grund und damit auch besonnte Freiflächen verbleiben, wurde in Absprache mit der Fachbehörde die errechnete Anzahl der Kompensationsbäume mit Stammumfang 12-14 cm entsprechend reduziert (s.o.), indem überwiegend deutlich größere Pflanzqualitäten gewählt wurden.

### **Punkt 4**

*Bezüglich des Artenschutzes wird ein Verlust an Lebensraum, insbesondere für Fledermäuse und Vögel, eingeräumt. Das Anbringen von insges. 6 Fledermauskästen und 4 Nistkästen für Vögel stellt nach unserer Auffassung keinen angemessenen Ausgleich dar. Umso wichtiger ist die Erhaltung einer größeren Anzahl alter Bäume, als in der Planung vorgesehen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

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 Artenschutzuntersuchungen erfolgte u.a. auch eine Kontrolle der Baumgehölze auf vorhandene Fortpflanzungsstätten. Im Ergebnis wurden lediglich 1 hierfür relevanter Rindenabriss ohne Befund, sowie 5 Nester vorgefunden, von denen lediglich 2 durch Amsel bzw. Elster besetzt waren.

Im Zuge der Artenerfassung 2017 wurden 8 Vogel- Arten mit Brutverdacht bzw. –nachweis festgestellt, von denen 2 als Vertreter der Höhlenbrüter gelten. Alle festgestellten Arten sind weit verbreitet.

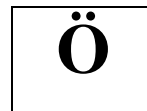
Im Zuge der Erfassung der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten wurde auch eine entsprechende Quartiersuche in und an den vorhandenen Gebäuden sowie den vorhandenen Gehölzen ohne Nachweis durchgeführt.

Insgesamt ist keine unmittelbare und direkte Betroffenheit von streng geschützten und/oder nach RLD und RLT bestandsbedrohten Arten ermittelt worden.

Im Rahmen der SAP wurden 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. Die vorgeschlagenen und in den B-Plan übernommenen Vogel- und Fledermauskästen berücksichtigen somit auch potentiell geeignete und verloren gehende Strukturen, ohne dass aktuell eine Betroffenheit erkennbar ist.

Somit ist ein durchaus angemessener Ausgleich für den Verlust von tatsächlich oder potentiell verlorengehenden Lebensstätten mit der Übernahme der vorgeschlagenen 6 Fledermauskästen und 4 Vogelnistkästen, in Verbindung mit der Anlage der Vegetationsflächen M1 bis M3 und M5 sowie M6 erbracht.

## **2.3      Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	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**

Der Peter-Vischer-Weg liegt nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707. Die Herstellung eines Gehwegs mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs wurde 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 wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö2</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	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 Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die beschriebene Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 im Bereich der Häuser 1 bis 3 dem § 6 der Thüringer Bauordnung.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der vorherrschenden Reihenhausbauung in der Umgebung ab. Allerdings wird die nähere Umgebung nicht ausschließlich durch Reihenhausbauung geprägt. Angrenzend in der Buddestraße befinden sich bereits Geschosswohnungen („Wohnblöcke“).

Die Ausweitung von Geschosswohnungsbau im Umfeld ist städtebaulich gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Der Geschosswohnungsbau spricht andere Bewohnerzielgruppen an als das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist im Umfeld bereits vorhanden und städtebaulich gewünscht. Der Geschosswohnungsbau ist auch gegenüber einer Reihenhausbauung geeigneter, der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Erfurt Rechnung zu tragen. Aufgrund des größeren Bauvolumens im Geschosswohnungsbau ist es möglich, eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. der Tiefgarage zu erreichen.

Der Bebauungsplan 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 (Haus 1) gleichzeitig als Lärmabschirmung für die östlich dahinter liegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen und für die Bestandsbebauung. Insofern ist die Gebäudeanordnung durchaus aus Schallschutzgründen gerechtfertigt.

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

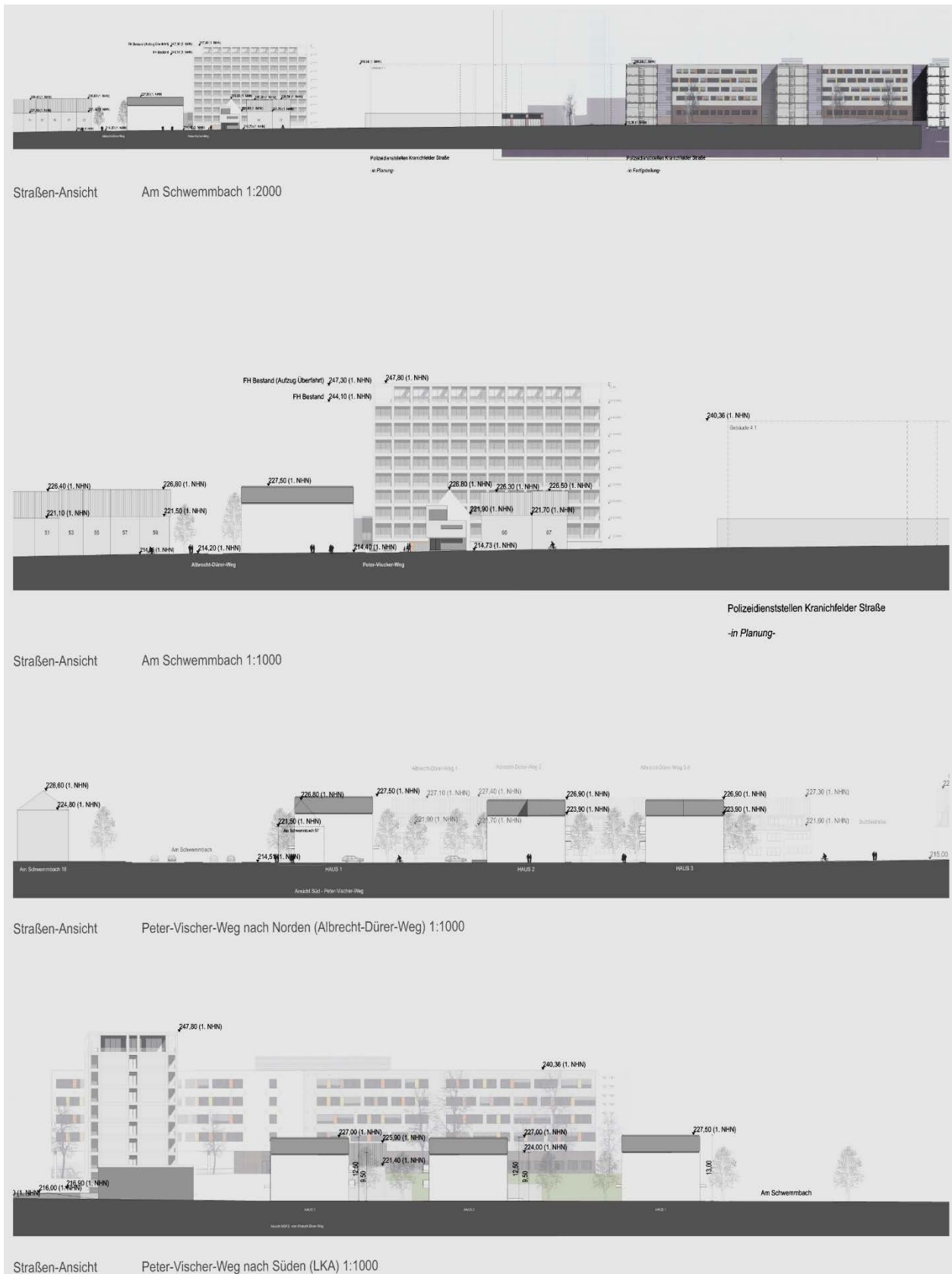


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

## **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, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes DAB707 liegt 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 wurde 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**

Es handelt sich bei dem ehemaligen Zollgebäude um ein von der Bausubstanz her weitgehend intaktes Bestandsgebäude, welches im Interesse des kostensparenden Bauens revitalisiert und wieder einer Nutzung zugeführt werden soll.

Die geplante Aufstockung beschränkt sich auf die Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) und gibt dem Gebäude insgesamt eine maßstäblichere Kubatur, die sich gestalterisch in die zusätzlich geplanten Neubauten, mit denen das Bestandsgebäude künftig ein Ensemble bildet, besser einfügt. Da der Baukörper bereits vorhanden ist, dürften die Auswirkungen der Veränderung der Kubatur auf die Umgebung hinter das Interesse nach der Schaffung von Wohnraum durch bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz zurücktreten.

Durch das geplante Vorsetzen von Loggien im Bereich der Westfassade (1.OG bis 7.OG) des Bestands-hochhauses 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 Schall-reflexionsgrad verringert sich von 1,0 auf 0,8. Von den beiden neuen oberen Geschossen sind keine zu-sätzlichen Reflexionen an der Bestandsbebauung zu erwarten, da der Ausfallwinkel 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 vor-handenen Differenzen zur Umgebungsbebauung nicht mit dargestellt wurden.“*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im Hinblick auf das Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 verwiesen.

Die Umgebung des Vorhabens wurde in allen Planungsunterlagen realistisch und maßstabsgerecht darge-stellt.

Die neue Wohnbebauung wird auf Grund ihrer Lage die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung je nach Jahreszeit für bestimmte Zeit verschatten. In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bau-ordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kom-men kann.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Häuser 1 bis 3 keine Abweichungen von den gesetzlich vorge-schriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu er-warten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebau-ung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anla-ge der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Gemäß DIN 5034-1 sollte die mögliche Beson-nungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Prüfung der Belich-tungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und Buddestraße 9 hat ergeben, dass die genannten Mindestwerte des technischen Regelwerks bei allen ge-nannten Gebäuden ab Erdgeschoss erfüllt sind.

In Reaktion auf die diversen Anregungen im Planaufstellungsprozess, die sich mit den Einflüssen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets befassten, wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbarbebauung durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 3, Reduzierung um ein Geschoss bei Gebäude 1 und Auflockerung der Loggiaebene des Hochhau-ses verringert.

Mit diesen Anpassungen der Planung ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung das auch im Planungsprozess bei der Abwägung zu wahrende Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Der durch die Bauleitplanung ermöglichten Neubebauung kommt aufgrund des Verhältnisses zwischen der Bauhöhe und der Entfernung zu den Nachbargrundstücken in dem durch das ehemalige Zollhochhaus vorbelasteten Gebiet keine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu.

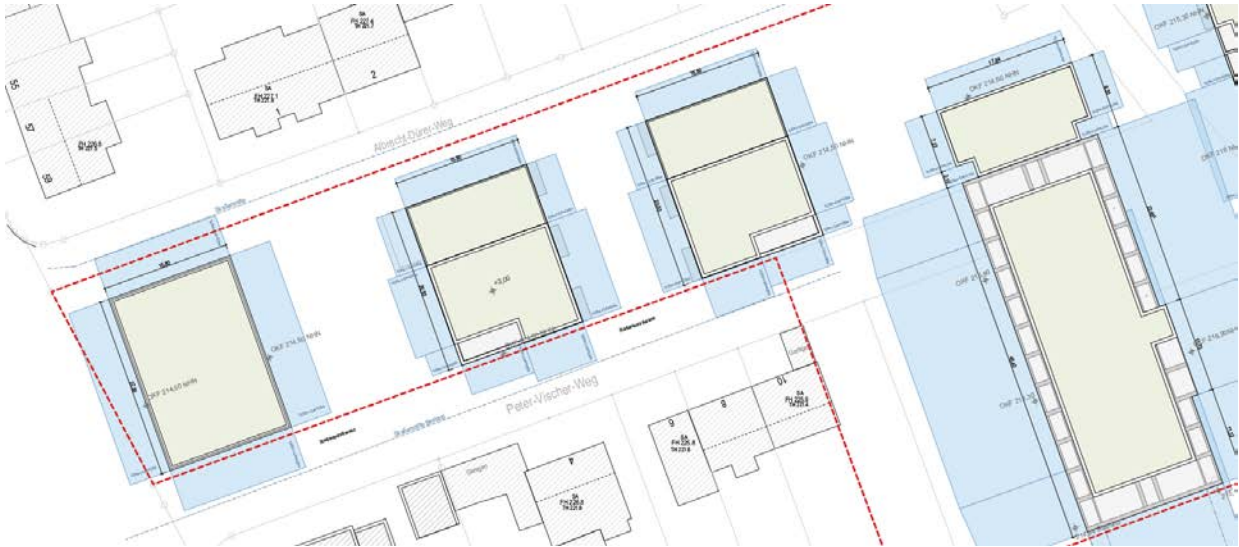


Abb.: Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18  
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung

### **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 zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung**

Der beschriebene Sachverhalt kann anhand der wenigen Informationen nicht nachvollzogen werden. Er betrifft auch keine Regelungsgehalte eines Bebauungsplans. Es geht hier nicht um die Voraussetzungen der Erteilung einer Baugenehmigung im unbepflanzten Innenbereich durch die Untere Bauaufsicht, sondern um die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beide Vorgänge haben unterschiedliche rechtliche Grundlagen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö3</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	26.03.2018 26.07.2019	

### **Stellungnahme vom 26.03.2018 und 26.07.2019**

#### **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 nach Süden 7 m zurückgesetzt, zu verändern.

ehem. Zollgeb.: - Eine Aufstockung wird ... abgelehnt. (Verschattung).

- Rückbau um 2 Geschosse gefordert

- 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 Höhenniveau der Buddestrasse ist die Geschoßanzahl auf III + 1 Staffelgeschoss/ IV Geschosse zu reduzieren.

Haus 5: - Mit geplanter Höhe einverstanden

Haus 6: - Mit geplanter Höhe einverstanden

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund ihrer Lage die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung je nach Jahreszeit für bestimmte Zeit verschatten. In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Häuser 1 bis 3 keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder ermöglicht, sind keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Gemäß DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Prüfung der Belich-

tungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und Buddestraße 9 hat ergeben, dass die genannten Mindestwerte des technischen Regelwerks bei allen genannten Gebäuden ab Erdgeschoss erfüllt sind.

In Reaktion auf die diversen Anregungen im Planaufstellungsprozess, die sich mit den Einflüssen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets befassen, wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbarbebauung durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 3, Reduzierung um ein Geschoss bei Gebäude 1 und Auflockerung der Loggiaebene des Hochhauses verringert.

Bei dem ehemaligen Zollgebäude handelt es sich um ein von der Bausubstanz her weitgehend intaktes genehmigtes Bestandsgebäude, welches im Interesse des kostensparenden Bauens revitalisiert und wieder einer Nutzung zugeführt werden soll. Die bereits vorhandenen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung bestehen weitgehend fort.

Die geplante Aufstockung beschränkt sich auf die Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) und gibt dem Gebäude insgesamt eine maßstäbliche Kubatur, die sich gestalterisch in die zusätzlich geplanten Neubauten, mit denen das Bestandsgebäude künftig ein Ensemble bildet, besser einfügt. Da der Baukörper bereits vorhanden ist, dürften die Auswirkungen der Veränderung der Kubatur auf die Umgebung hinter das Interesse nach der Schaffung von Wohnraum durch bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz zurücktreten.



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

## **Punkt 2**

*„Grünstreifen südlich des Albrecht-Dürer-Wegs: Als Ausgleich zu der reduzierten Grünflächen 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)“*

*Trafostation Albrecht-Dürer-Weg: Es wird die Zurücksetzung in den Grünstreifen an die Außenwand der Tiefgarage A unter Berücksichtigung des Bestandsbaumes 44 gefordert.*

## **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 und einer Öffnung des Grünstreifens im Bereich der Buddestraße in einer Breite von ca. 7,50 -10 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 abgestimmt und in ihrer räumlichen Nähe zum Eingangsbereich der KITA optimal angeordnet.

Die Trafostation wurde aus Gründen der Zugänglichkeit und Revisionierbarkeit nicht in den Grünstreifen verlegt, sondern verbleibt unmittelbar am Albrecht-Dürer-Weg. Trafostationen neueren Typs in Wohngebieten sind kaum hörbar und verursachen keine Emissionen, so dass im vorliegenden Fall keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Punkt 3**

*„Zaun südlich des Albrecht-Dürer-Wegs: Im Abstand zur südlichen Bordkante entlang des Albrecht-Dürer-Wegs wird ein Zaun mit mindestens 1,50 m bzw. 1,80 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 wurde 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.)?“*

- *6 Stellplätze für die Besucher der 152 Wohnungen sind definitiv zu wenig*
- *für 70 Kindergartenkinder sind 8 Stellplätze in den Ankunfts- und Abholzeiten viel zu gering bemessen (Chaos vorprogrammiert)*
- *nicht berücksichtigt sind Zweitautos der Bewohner, Handwerker, Dienstleister usw.*

*Eine Prüfung des Stellplatzschlüssels ist erforderlich, da bereits jetzt ein hoher Parkdruck im Wohngebiet existiert. Abhilfe kann durch die Reduzierung der Wohnungsanzahl oder die Erhöhung des Parkplatzangebotes durch Erweiterung der Tiefgaragen oder durch neue Parkplätze im oberirdischen Bereich des Grundstücks geschaffen werden.*

*Der A-D-W- ist mit Anliegerautos belegt, die Buddestraße mit 35-40 Autos zugeparkt.*

*Reduzierung der Wohnungsanzahl oder Erhöhung des Parkangebots gefordert.*

## **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise 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 (siehe hierzu Begründung, Kap. 2.8). Um die mit An- und Abfahrtsverkehr verbundenen Emissionen als auch die Flächenversiegelung durch Stellplätze zu begrenzen, ist eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels in Bezug auf die Wohneinheiten (1 Stellplatz pro WE) und die gewerblichen Nutzflächen (1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche) vorgesehen. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 192 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt ,davon 163 in den Tiefgaragen und 29 oberirdische Stellplätze (15 STP zwischen Haus 1 und 2, 6 STP am ehem. Zollgebäude, 8 STP für Kita, die von der Buddestraße aus angedient werden). Für die Kita liegt der Richtwert bei 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kindern, was 2,5 bis 3,5 STP entspräche. Mit den 8 angebotenen Stellplätzen ist bereits ein deutlich höherer Wert realisiert.

Durch den Wohnungsmix aus ca. 77% 2-3-Raum-Wohnungen, ca. 13% 3,5-Raum-Wohnungen und 10 % 4-5-Raum-Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 als gerechtfertigt angesehen. Dieser begründet sich auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt.

Darüber hinaus sind weitere Gründe die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Agentur für Arbeit) sowie die integrierten Lage des Vorhabens in Randlage zur Innenstadt. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im direkten und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden in den Tiefgaragen umfangreich Fahrradstellplätze (inkl. separate E-Bike-Stellplätze) nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das entspricht circa den Richtlinien des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.) oder den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes resultiert auch aus dem städtischen Ziel, mit dem Vorhaben (relativ) kostengünstigen Mietwohnungsbau realisieren zu können und über alternative Mobilitätskonzepte den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten zu verschieben.

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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö4</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	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 Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich als heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die beschriebene Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 9,50 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 5 und 6 liegt bei 15,40 m, von Haus 4 bei 18,40 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen im Bereich der Häuser 1 bis 3 dem § 6 der Thüringer Bauordnung.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben.

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

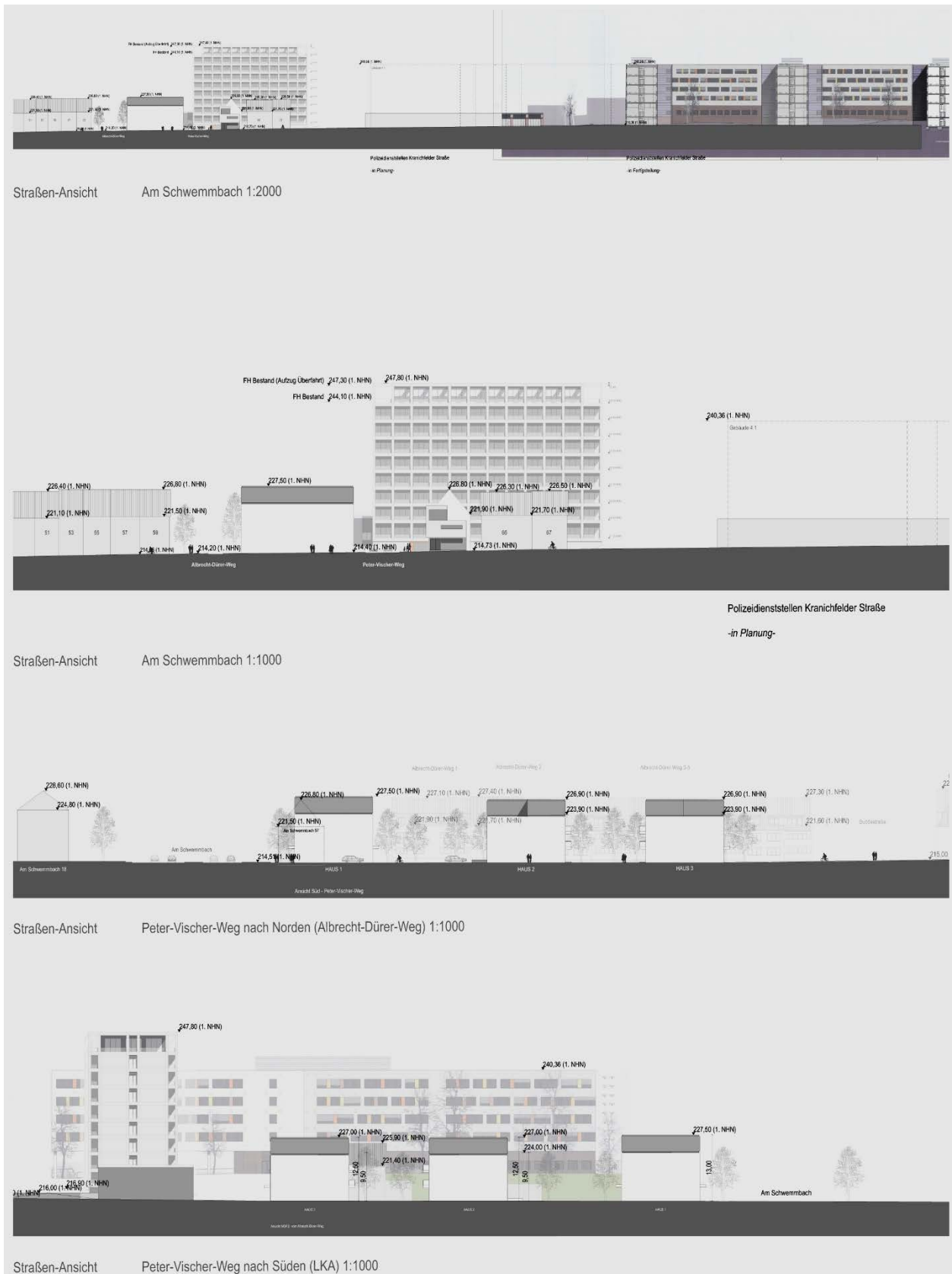


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

## **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**

Es handelt sich bei dem ehemaligen Zollgebäude um ein von der Bausubstanz her weitgehend intaktes Bestandsgebäude, welches im Interesse des kostensparenden Bauens revitalisiert und wieder einer Nutzung zugeführt werden soll.

Die geplante Aufstockung beschränkt sich auf die Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) und gibt dem Gebäude insgesamt eine maßstäbliche Kubatur, die sich gestalterisch in die zusätzlich geplanten Neubauten, mit denen das Bestandsgebäude künftig ein Ensemble bildet, besser einfügt. Da der Baukörper bereits vorhanden ist, dürften die Auswirkungen der Veränderung der Kubatur auf die Umgebung hinter das Interesse nach der Schaffung von Wohnraum durch bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz zurücktreten.

## **Punkt 3**

*„Der geplante Baukörper wird mit seiner zu unserem Haus zugewandten Seite zu einer erhöhten Lärmbeeinträchtigung 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 Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist Anlage der Begründung. Demnach wird das geplante 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 teilweise gefolgt.**

### **Begründung**

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund ihrer Lage die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung je nach Jahreszeit für bestimmte Zeit verschatten. In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Häuser 1 bis 3 keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Gemäß DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und Buddestraße 9 hat ergeben, dass die genannten Mindestwerte des technischen Regelwerks bei allen genannten Gebäuden ab Erdgeschoss erfüllt sind.

In Reaktion auf die diversen Anregungen im Planaufstellungsprozess, die sich mit den Einflüssen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets befassen, wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbarbebauung durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4, Reduzierung um ein Geschoss bei Gebäude 1 und Auflockerung der Loggiaebene des Hochhauses verringert.



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

## **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.

Bei der Umsetzung des Vorhabens unterliegen die Beteiligten Sorgfalts- und Obhutspflichten, die sich auch auf den Schutz der vorhandenen Umgebungsbebauung erstrecken. Sollten diese verletzt werden, kommt ein Ausgleich gegenüber dem Verursacher nach den bestehenden Grundsätzen des Zivilrechts in Betracht.

### **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 teilweise gefolgt.**

### **Begründung**

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde nach den ersten Anregungen eine Reduzierung der Höhen vorgenommen. Haus 1 wurde um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt nunmehr 13,00 m. Die Häuser 2 und 3 treten mit ihrem 4. Geschoss deutlich (7,50 m Rücksprung) vom Albrecht-Dürer-Weg zurück.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö5</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	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 Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich als heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die beschriebene Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 9,50 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 5 und 6 liegt bei 15,40 m, von Haus 4 bei 18,40 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen im Bereich der Häuser 1 bis 3 dem § 6 der Thüringer Bauordnung.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben.

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

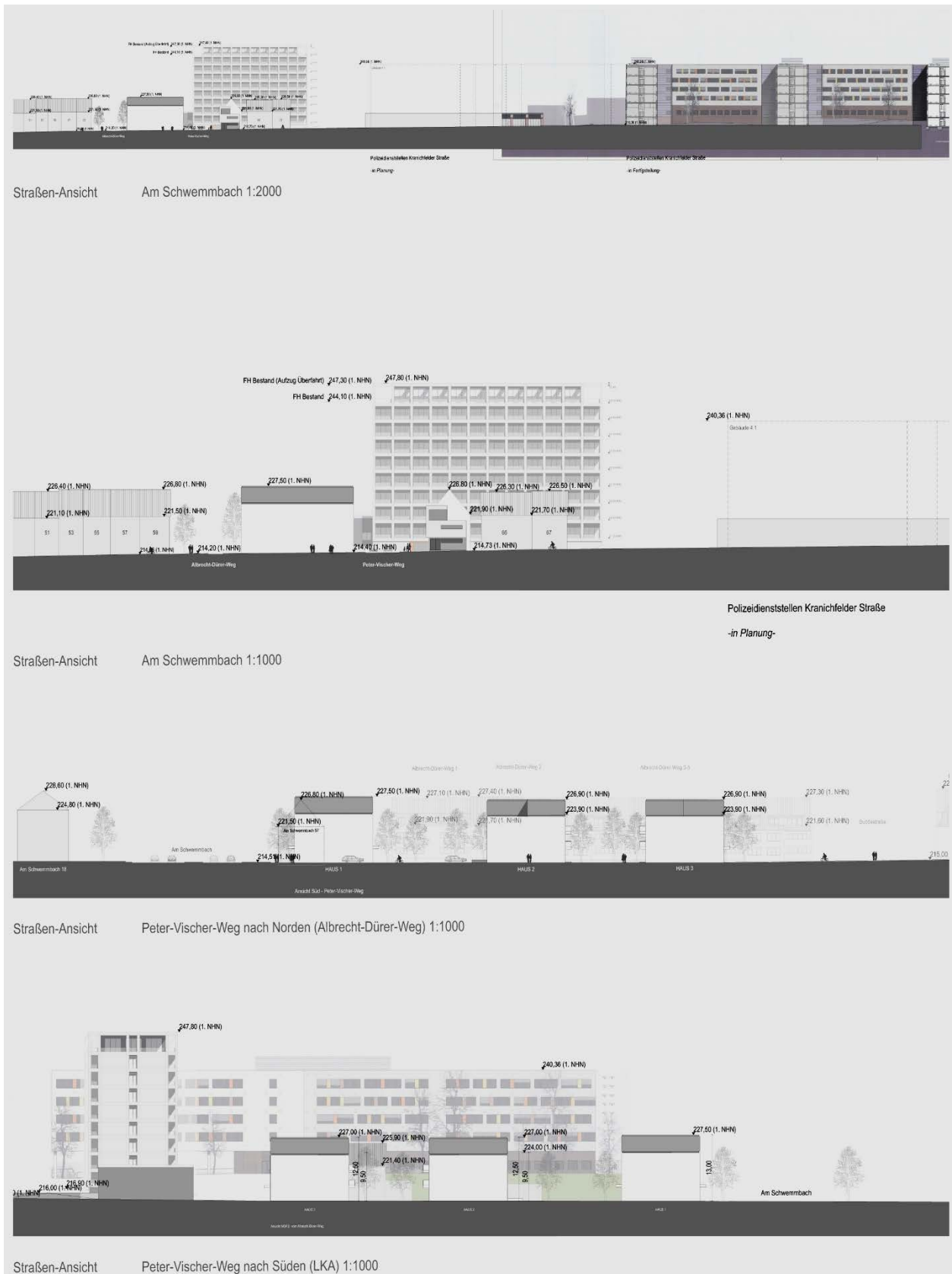


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

## **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**

Es handelt sich bei dem ehemaligen Zollgebäude um ein von der Bausubstanz her weitgehend intaktes Bestandsgebäude, welches im Interesse des kostensparenden Bauens revitalisiert und wieder einer Nutzung zugeführt werden soll.

Die geplante Aufstockung beschränkt sich auf die Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) und gibt dem Gebäude insgesamt eine maßstäbliche Kubatur, die sich gestalterisch in die zusätzlich geplanten Neubauten, mit denen das Bestandsgebäude künftig ein Ensemble bildet, besser einfügt. Da der Baukörper bereits vorhanden ist, dürften die Auswirkungen der Veränderung der Kubatur auf die Umgebung hinter das Interesse nach der Schaffung von Wohnraum durch bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz zurücktreten.

## **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 Ausfallwinkel des Schalles dem Einfallswinkel entspricht, ist für von unten einfallenden Schall eine Reflexion nach oben zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist 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 teilweise gefolgt.**

### **Begründung**

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund ihrer Lage die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung je nach Jahreszeit für bestimmte Zeit verschatten. In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Häuser 1 bis 3 keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Gemäß DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und Buddestraße 9 hat ergeben, dass die genannten Mindestwerte des technischen Regelwerks bei allen genannten Gebäuden ab Erdgeschoss erfüllt sind.

In Reaktion auf die diversen Anregungen im Planaufstellungsprozess, die sich mit den Einflüssen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets befassten, wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbarbebauung durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4, Reduzierung um ein Geschoss bei Haus 1 und Auflockerung der Loggiaebene des Hochhauses verringert.

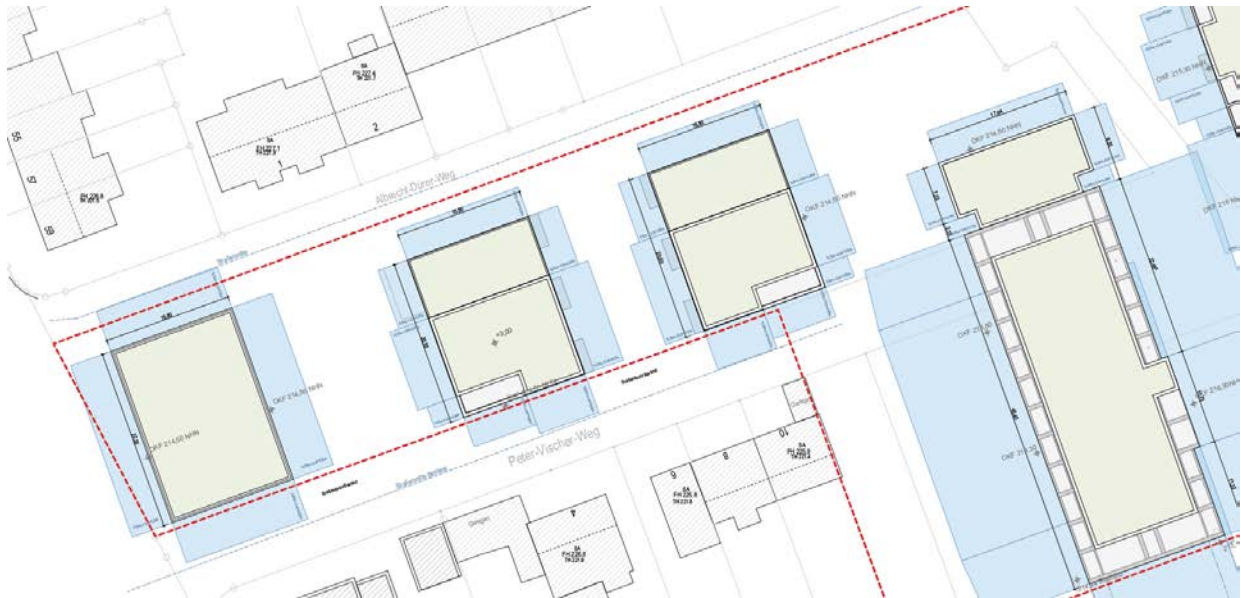


Abb.: *Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18  
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung*

### **Punkt 6**

*Bei allem Verständnis für die Erweiterung unseres Wohnviertel und des dringendes Wohnraums bitten wir um eine Überarbeitung der bisherigen Pläne mit Klärung unserer Bedenken.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde nach den ersten Anregungen eine Reduzierung der Höhen vorgenommen. Haus 1 wurde um ein Geschoss auf 4 Geschosse reduziert, die geplante Höhe beträgt nunmehr 13,00 m. Die Häuser 2 und 3 treten mit ihrem 4. Geschoss deutlich (7,50 m Rücksprung) vom Albrecht-Dürer-Weg zurück

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö6</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	26.03.2018 30.07.2019	

### **Stellungnahme 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**

Aufgrund der Quellhöhe des Kfz-Verkehrs auf der Straße (0,5 m über der Mitte der äußersten Fahrstreifen) bewirkt ein zusätzliches Staffelgeschoss auf Haus 1 und die Reduzierung der Geschossigkeit keine zusätzliche relevante Lärminderung auf die Bestandsbebauung. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass ein Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht die Aufgabe hat, die Lärmbelastung der umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung zu mindern, es gilt lediglich ein "Verschlechterungsverbot" welches eine Erhöhung der Lärmbelastung untersagt.

Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 im Bereich der Häuser 1 bis 3 dem § 6 der Thüringer Bauordnung.

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

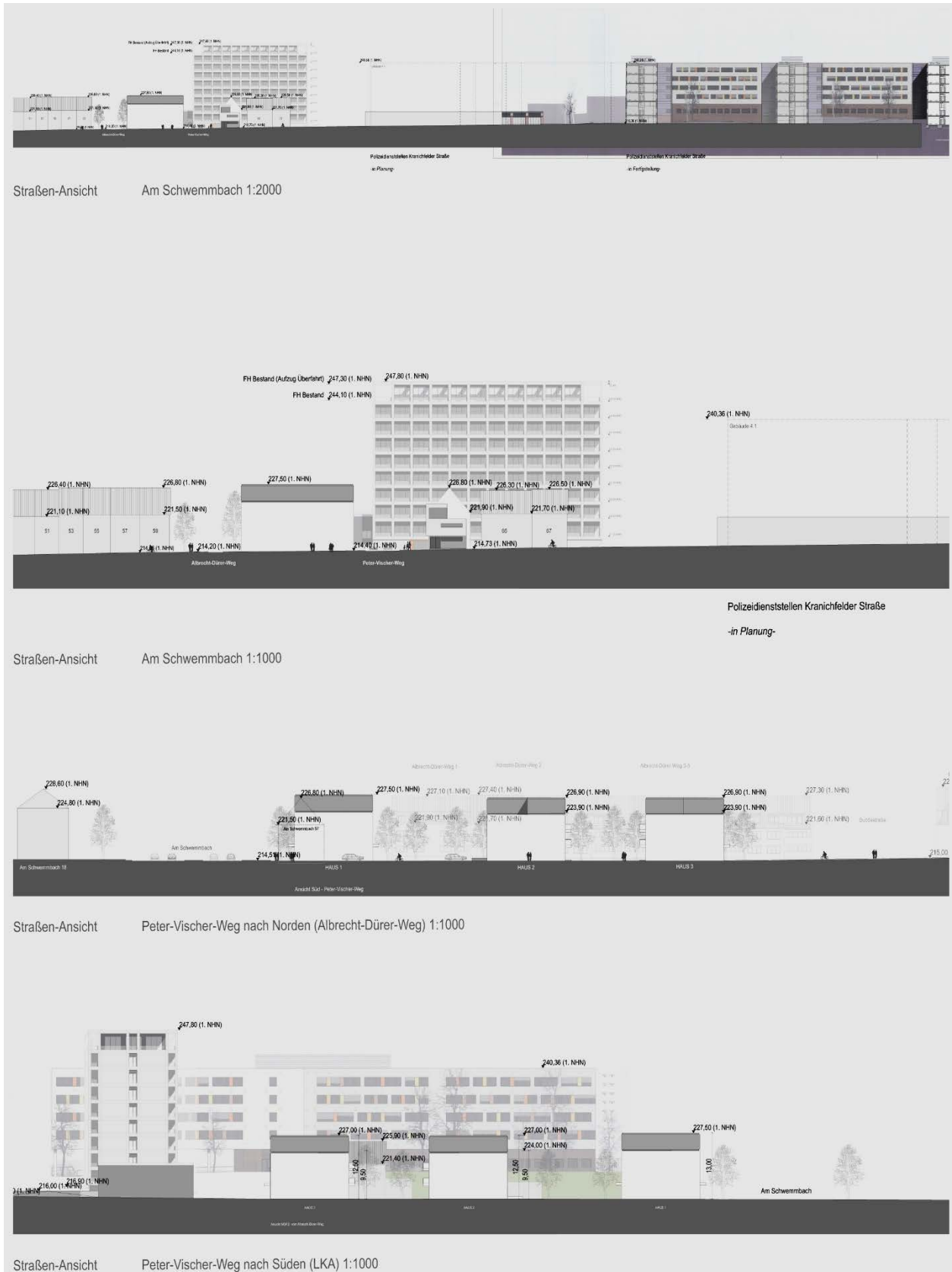


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firshöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben. Im Zuge der Überarbeitung der Planung

wurde nach den ersten Anregungen eine Reduzierung der Höhen vorgenommen. Haus 1 wurde um ein Geschoss auf 4 reduziert, die geplante Höhe beträgt nunmehr 13,00 m.

Die Festsetzung des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigen die Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Abweichend von der Vorgabe des § 17 Abs. 1 Satz 2 wurde unter Ausnutzung der in § 17 Abs. 2 BauNVO eingeräumten Möglichkeit die für das allgemeine Wohngebiet maßgebliche Höchstwert von 0,4 GRZ überschritten. Diese Überschreitung resultiert maßgeblich daraus, dass nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl auch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einzubeziehen sind. Die für die festgesetzte Bebauung maßgebliche Grundflächenzahl wird in erheblichem Maße durch die Tiefgarage zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs bestimmt. Von diesem unterirdischen Baukörper gehen jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke und deren Bebauung aus. Ohne Einbeziehung der Tiefgarage und der sonstigen baulichen Nebenanlagen beträgt die maßgebliche Grundflächenzahl 0,28. Dieser Wert unterschreitet den für die Gebietsart einschlägigen Höchstwert von 0,4 deutlich. Die Festsetzung des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ist vor dem Hintergrund des Planungsziels, den ruhenden Verkehr aus dem Baugebiet ganz überwiegend unterirdisch aufzunehmen, auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarbebauung gerechtfertigt.

## **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 selbst befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar, die planerischen Vorgaben, die sich dort aus dem Erfordernis des Einfügens nach § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. der Einhaltung von Baugrenzen etc.) ergeben haben, auch auf die gegenüberliegende Straßenseite in das Plangebiet zu spiegeln.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn/Gehweg) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Im Zuge der weiteren Planung wurde 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 wurde 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 wurde der erforderliche Stellplatznachweis gemäß Thüringer Bauordnung hauptsächlich durch Tiefgaragen abgedeckt. Oberirdisch sind Besucherstellplätze und teilweise die für die gewerbliche Nutzung in Haus 1 (z.B. Ärztehaus) gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung notwendigen Stellplätze (STP) vorgesehen. (15 STP zwischen Haus 1 und 2, 6 STP am ehem. Zollgebäude, 8 STP u. für Kita, die von der Buddestraße aus angedient 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 mit nutzen. 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 vorgesehen Einfahrt in unser Schlafzimmer gepustet werden. Außerdem ist die Lärmbelästigung 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 wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 14.11.2019) ergeben sich durch den Betrieb der Tiefgaragen am Immissionsort Peter-Vischer-Weg 4 (IP-P-V-W-4, Anlage 11, Seite 1) Beurteilungspegel von 41,7 dB(A) am Tag und 37,9 dB(A) nachts. Damit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag/40 dB(A) nachts) unterschritten. Zudem wurden die in der Schallimmissionsprognose vorgeschlagene

nen Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Schallimmissionsprognose ist 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, Lärmbelästigung, 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**

Bei dem ehemaligen Zollgebäude handelt es sich um ein von der Bausubstanz her weitgehend intaktes genehmigtes Bestandsgebäude, welches im Interesse des kostensparenden Bauens revitalisiert und wieder einer Nutzung zugeführt werden soll.

Die geplante Aufstockung beschränkt sich auf die Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) und gibt dem Gebäude insgesamt eine maßstäbliche Kubatur, die sich gestalterisch in die zusätzlich geplanten Neubauten, mit denen das Bestandsgebäude künftig ein Ensemble bildet, besser einfügt. Da der Baukörper bereits vorhanden ist, dürften die Auswirkungen der Veränderung der Kubatur auf die Umgebung

hinter das Interesse nach der Schaffung von Wohnraum durch bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz zurücktreten.

Die Wirkung eines Bauwerks auf den Betrachter hängt nicht allein von der Anzahl der Geschosse, sondern auch von seiner Lage ab. Die südlich angrenzenden Gebäude des Landeskriminalamtes weisen aufgrund des ansteigenden Geländes eine Höhe von 240 NHN auf. Sie überragen aufgrund ihres erhöhten Standortes die Gebäude am Peter-Vischer-Weg und der Albrecht-Dürer-Straße sowie die geplanten Neubauten (Haus 1-3) um 13-14 Meter bzw. sind 6-9 Meter höher als die Neubauten im östlichen Bereich des Plangebiets (Haus 4-6).

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 Bestands-hochhauses 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 Ausfallwinkel des Schalles dem Einfallswinkel entspricht, ist für von unten einfallenden Schall eine Reflexion nach oben zu erwarten.

Im Bebauungsplan wurden 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 Tiefgargen 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 Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die beschriebene Bebauung den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und der Straße Am Stadtweg, sondern auch die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 5 und 6 liegt bei 15,40 m, von Haus 4 bei 18,40 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben.

### **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 und mit dem Beschluss zum Entwurf 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 der 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 wurden zwischen Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend an geeigneter Stelle in den Bebauungsplan integriert.

Die „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) ist 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**

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen; die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 9,50 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 5 und 6 liegt bei 15,40 m, von Haus 4 bei 18,40 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen im Bereich der Häuser 1 bis 3 dem § 6 der Thüringer Bauordnung.

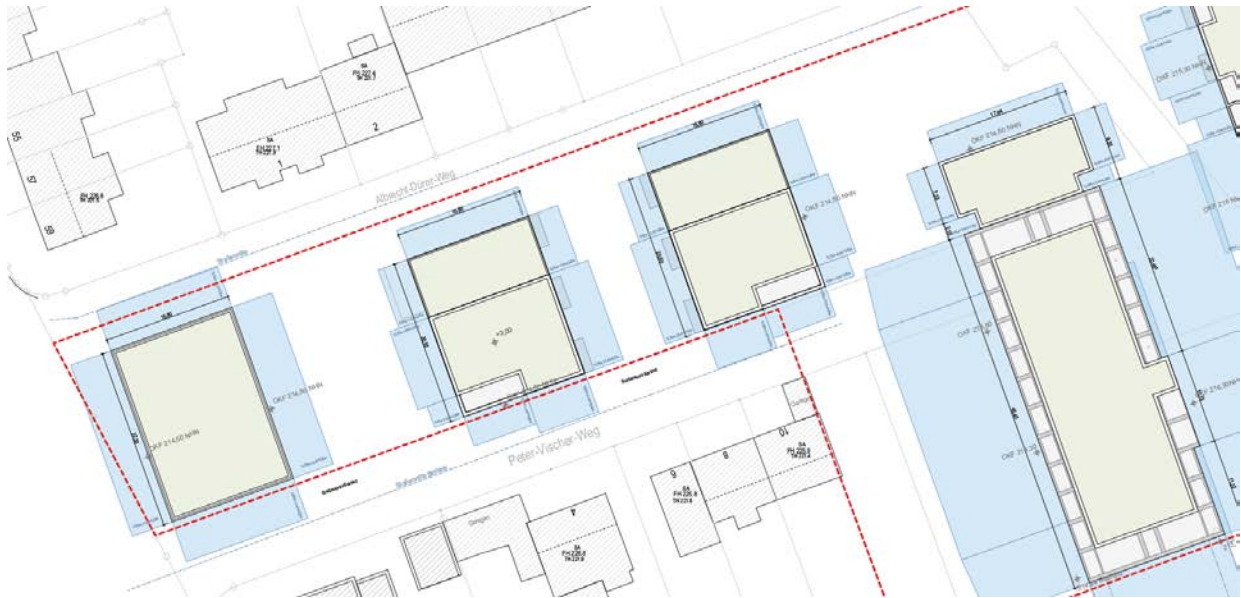


Abb.: Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18  
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben. Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde nach den ersten Anregungen eine Reduzierung der Höhen vorgenommen. Haus 1 wurde um ein Geschoss auf 4 reduziert, die geplante Höhe beträgt nunmehr 13,00 m. Die Häuser 2 und 3 treten mit ihrem 4. Geschoss deutlich (7,50 m Rücksprung) vom Albrecht-Dürer-Weg zurück.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der vorherrschenden Reihenhausbauung in der Umgebung ab. Allerdings wird die nähere Umgebung nicht ausschließlich durch Reihenhausbauung geprägt. Angrenzend in der Buddestraße befinden sich bereits Geschosswohnungen („Wohnblöcke“).

Die Ausweitung von Geschosswohnungsbau im Umfeld ist städtebaulich gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Der Geschosswohnungsbau spricht andere Bewohnerzielgruppen an als das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist im Umfeld bereits vorhanden und städtebaulich gewünscht. Der Geschosswohnungsbau ist auch gegenüber einer Reihenhausbauung geeigneter, der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Erfurt Rechnung zu tragen. Aufgrund des größeren Bauvolumens im Geschosswohnungsbau ist es möglich, eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungswand, wie z.B. der Tiefgarage zu erreichen.

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplan wurden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung angepasst. (siehe hierzu Begründung Punkt 1).

Mit diesen Anpassungen der Planung ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung das auch im Planungsprozess bei der Abwägung zu wählende Rücksichtnahmegebot

nicht verletzt. Der durch die Bauleitplanung ermöglichten Neubebauung kommt aufgrund des Verhältnisses zwischen der Bauhöhe und der Entfernung zu den Nachbargrundstücken in dem durch das ehemalige Zollhochhaus vorbelasteten Gebiet keine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu.

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

## **Stellungnahme vom 30.07.2019**

### **Punkt 1**

*Es sind keine Aussagen zu den verkehrstechnischen Anlagen betreffs der Gestaltung des Peter-Vischer-Weges getroffen wurden.*

*> Was wird mit unseren Parkplätzen vor unserem Grundstück?*

*> Warum kein Gehweg auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Straßenseite? Auch auf dem Grundstück der Bauherren, denn die wegseitige Erschließung der anderen Häuser erfolgt auch auf deren Grundstück und nicht auf städtischem Gebiet.*

*Eine Gefährdung von Kindern, Erwachsenen und Senioren ist vorprogrammiert, da der Peter-Vischer-Weg 2 mal überquert werden soll, um zur Kaufhalle, Straßenbahn Stadion Südeingang, Kindergarten, Schule, Ärztehaus Melchendorfer Straße 1 usw. zu gelangen.*

*Warum werden alle Einwohner erst auf den Gehweg vor unserem Grundstück geschickt obwohl der Übergang am Schwemmbach auf der Seite der zu bebauenden Fläche liegt?*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Peter-Vischer-Weg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes DAB707.

Bezüglich der Gestaltung des Peter-Vischer-Weges und der Lage der Gehwege hat eine Variantenuntersuchung inklusive Abwägung stattgefunden. Im Ergebnis wurde sich für Verbreiterung des bestehenden Gehwegs entschieden, auf die Anlage eines beidseitigen Gehwegs wird verzichtet.

Aktuell besitzt der Peter-Vischer-Weg, bedingt durch seitliches Parken, eine nutzbare Fahrbahnbreite von 3,50 m. Der zukünftige Querschnitt wird für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein. Durch den Ausbau verbreitert sich die Fahrbahn auf 5,50 m. Es soll ein Gehweg auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges neu hergestellt werden und auf eine nutzbare Breite von ca. 2,30 m ausgebaut werden (aktuell 1,0 m bis max. 1,50m). Die Herstellung eines breiteren und auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges gelegenen Gehwegs geschieht auch unter dem Aspekt des Schutzes der Grundstücke der Bestandsgebäude. In der Begründung unter Punkt 1.7 "Erschließung/ Stellplätze" wird der geplante Straßenquerschnitt des Peter-Vischer-Weges näher erläutert.

### **Punkt 2**

*Warum muss der in den 90er Jahren modernisierte Parkplatz weichen, obwohl er viele verkehrstechnische Belange des neu zu erschließenden Wohngebietes lösen könnte? (Parkmöglichkeiten, Haltemöglichkeiten für Pflege- und Hausmeisterdienste, Handwerker, Besucher etc. sowie Erhalt des Grünzugs als Lebenswelt vieler Tiere und Pflanzen). Die wegfallenden Wohnungen könnten hinter dem Garagenkomplex in der Nähe der Kirche errichtet werden.*

### **Abwägung**

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



### **Begründung**

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen innerstädtischen Standort für erforderlichen Wohnungsbau gemäß Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt. Der überwiegende Teil des Standorts ist eine ungenutzte innerstädtische Brachfläche an einem integrierten Standort, die im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt ist. Zudem entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung (siehe hierzu auch Punkt 10 der Abwägung der Stellungnahme vom 26.03.18).

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

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde 2017 eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (SAP) durchgeführt und die daraus resultierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen (siehe hierzu auch Punkt 11 der Abwägung der Stellungnahme vom 26.03.18).

Im Fazit des Baumgutachtens wurde explizit darauf hingewiesen, dass die Abstände der vorhandenen Baumstandorte deutlich zu eng sind und der dadurch entstandene Konkurrenzdruck u.a. eine Ursache für den durchschnittlich eher schlechten Zustand der vorhandenen Bäume ist.

### **Punkt 3**

*Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen müssen so gelegt werden, dass Anwohner nicht belästigt werden wie vorgesehen. Einfahrt der Tiefgarage 1 müsste weiter nach vorn (Mitte der Parkplätze vorm Ärztehaus) oder noch besser gleich Anbindung an die Straße Am Schwemmbach. Die 2. Tiefgarage soll unterirdisch an die 1. angebunden werden.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage 1 erfolgt gegenüber den drei Bestandsgaragen im Peter-Vischer-Weg. Die Auswirkungen der Tiefgarage wurden innerhalb des Planverfahrens immissionschutzrechtlich geprüft und gutachterlich bewertet. Gemäß der Schallimmissionsprognose werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag/40 dB(A) nachts) unterschritten (siehe hierzu auch Punkt 4 der Abwägung der Stellungnahme vom 26.03.18).

Eine direkte Einbindung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf die Straße Am Schwemmbach ist aus verkehrsorganisatorischen Gründen nicht möglich, v.a. nicht in der Nähe zum Knotenpunkt Peter-Vischer-Weg / Am Schwemmbach. Dieser 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 eine Trennung der beiden Tiefgaragen können die Verkehrsströme im Bereich der Ein- und Ausfahrten den Tiefgaragen eindeutig zugeordnet werden. Durch eine unterirdische Verbindung der beiden Tiefgaragen könnten sich auf Grund des Nutzerverhaltens an einer der beiden Zufahrten deutlich höhere Immissionsbelastungen ergeben, welche dann ggf. die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschreiten würden.

### **Punkt 4**

*Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit seinen Anlagen entspricht nicht der Wirklichkeit:*

- *Bild Seite 1 Ansicht vom Schwemmbach: Die Häuser Peter-Vischer-Weg 2, 4, 6, 8, 10 existieren nicht*
- *Das vermeintliche Grün sieht man nur aus der Vogelperspektive – wir sind aber Menschen und erleben eine ganz andere Perspektive. Die Bäume können auf Tiefgaragen und Gründächern nicht so gedeihen wie im natürlichen Boden.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

In der Vorhabenbeschreibung sind die Gebäude auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Weges (Hausnr. 2, 4, 6, 8, 10) in einer leicht transparenten Ausführung dargestellt, um das Plangebiet in dieser Perspektive komplett abbilden und hervorheben zu können.

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. Im Bebauungsplan wurde eine für diesen Standort angemessene Begrünung festgesetzt, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten, gemäß der Baumschutzsatzung und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Trotz der geplanten Bebauung wurde der Grünflächenanteil des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich erhöht. Es entstehen 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 Blo-

ckinnenbereiches (Quartiersgarten) und in den Randbereichen geplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die extensive Begrünung aller Dachflächen ist durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Um auch im Bereich der Tiefgaragen eine intensive Begrünung zu ermöglichen, wurde hier innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 60 cm starke, vegetationsfähige Überdeckung bzw. in den Bereichen von Baumpflanzungen und Großsträuchern von mind. 80 cm festgesetzt (Festsetzung 5.1).

### **Punkt 5**

*Wir erwarten, dass der Stadtrat und die verantwortlichen Fachleute die Anregungen ernst nehmen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Alle öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans DAB707 werden sach- und fachgerecht abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö7</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	27.03.2018 26.07.2019	

### **Stellungnahmen vom 27.03.2018 und 26.07.2019**

#### **Punkt 1 Verstoß gegen § 1 Abs. 3 und 5 BauGB – kein Planerfordernis**

*„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.“*

*Die Umsetzung der in den Planungsunterlagen genannten Infrastrukturanlagen ist schon gar nicht gesichert. Haus 1 wird im Plan als „Ärztelhaus“ benannt, aber die konkrete Nutzungsart mit „Gewerbe / Ärztelhaus“ bezeichnet. An anderer Stelle der Planbegründung heißt es „z.B. Ärztelhaus“, was darauf schließen lässt, dass die Umsetzung eines Ärztelhauses im Plangebiet nur eine von vielen möglichen Varianten darstellt und das Gebäude ebenso anderweitig gewerblich genutzt werden könnte.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit. Was erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde dabei setzt, kann diese selbst aufgrund ihrer Planungshoheit bestimmen.

Die Tatsache, dass die Bauleitplanung ihren Ausgang in einem konkreten Projekt einem Bauwilligen genommen hat, steht dem nicht entgegen. Den Gemeinden bleibt es unbenommen, solche Tatsachen zum Anlass zu nehmen und ihre städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen dabei in Bebauungsplänen festzuschreiben (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 19.02.2004; 4 C N 16/03).

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 geplante Vorhaben bedarf zur Umsetzung der Bauleitplanung, allein über § 34 BauGB wäre es nicht zu realisieren. Ein Verweis des Bauwilligen auf § 34 BauGB würde der Gemeinde zudem die Möglichkeit nehmen, inhaltliche Vorgaben zur Umsetzung des Vorhabens zu machen. Diese würden sich ausschließlich auf die in § 34 BauGB genannten Kriterien den „Einfügen“ beschränken und sich allein aus dem Vorhandenen ableiten. Eine Einflussnahme im Sinne einer Fortentwicklung oder Veränderung des Gebiets ist nicht möglich.

Die ergänzende Herstellung von infrastrukturellen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen z.B. Ärztehaus und Kita) sind konkret im Durchführungsvertrag geregelt.

### **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.“*

*Es werden auch keine Brachflächen „entwickelt“, sondern versiegelt und großflächig verbaut mit dem Ziel der Erhöhung der Flächenproduktivität. Die Qualität der Wohnnutzung sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an diesem Standort werden indes bei der Planung indes nicht betrachtet. Die Planung ist daher schon vor diesem Hintergrund einzustellen bzw. anzupassen.“*

## **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Planung sieht einen umfangreichen Umbau des achtgeschossigen Bestandsgebäudes mit verschiedenen Nutzungen für differenzierte Nutzergruppen (seniorengerechtes Wohnen, KITA und Wohnungen) vor und wird damit insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB gerecht. Auf die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum in der Stadt Erfurt wird in Punkt 1 der Abwägung verwiesen. Darüber hinaus entstehen derzeit in Erfurt mehrere Hochhäuser für Wohnnutzung. Die großräumige Frischluftzufuhr von Westen wird durch das Bestandsgebäude nicht maßgeblich beeinflusst. Aus lufthygienischer Sicht ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe nicht erforderlich.

Mit der Entwicklung der Brachfläche für Wohnzwecke folgt die Planung den Prinzipien des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung und damit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die Einbindung eines Gebiets mit Geschosswohnungsbau im Umfeld ist städtebaulich gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Der Geschosswohnungsbau spricht andere Bewohnerzielgruppen an als das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist im Umfeld bereits vorhanden und städtebaulich gewünscht. Der Geschosswohnungsbau ist auch gegenüber einer Reihenhausbebauung auch geeigneter, der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Erfurt Rechnung zu tragen. Aufgrund des größeren Bauvolumens im Geschosswohnungsbau ist es möglich, eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. der Tiefgarage zu erreichen.

Der Standort ist derzeit 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 ist durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Insgesamt entstehen bei der Umsetzung des Vorhabens durch neue Grün- und Freiflächen ca. 0,75 ha neue Kaltluftentstehungsflächen.

Die ergänzende Herstellung von infrastrukturellen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen z.B. Ärztehaus und Kita) und die Herstellung von Sozialwohnungen sind konkret im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen entsprechend den Richtlinien gewährleistet werden.

Die geplanten Neubauten orientieren sich in ihrer Höhe an der umgebenden Bebauung (siehe Begründung Punkt 3).

### **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.“*

*Die Qualität der Wohnnutzung sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung werden nicht beachtet. Die Bevölkerung möchte auch nicht mit einem achtgeschossigen Wohngebäude versorgt werden.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Soweit der Einwand sich darauf bezieht, dass der Bebauungsplan keine gestalterischen Vorgaben macht, die eine Anpassung an den Baustil der Umgebungsbebauung vorsehen, ist dem nicht zu folgen.

Es ist ein legitimes städtebauliches Ziel, Neubebauung auch als modern sichtbar werden zu lassen und ein Nebeneinander von Baustilen verschiedener Epochen als Ausdruck der Fortentwicklung des Gebiets zu ermöglichen.

Soweit sich der Einwand auf das Einfügen in die Umgebung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Anordnung und Höhe der geplanten Bebauung bezieht, so ist ihm ebenfalls nicht zu folgen. Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die beschriebene Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 geplante Höhe der Neubebauung von Haus 5 und 6 liegt bei 15,40 m, von Haus 4 bei 18,40m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der vorherrschenden Reihenhausbauung in der Umgebung ab. Allerdings wird die nähere Umgebung nicht ausschließlich durch Reihenhausbauung geprägt. Angrenzend in der Buddestraße befinden sich bereits Geschosswohnungen („Wohnblöcke“).

Die Ausweitung von Geschosswohnungsbau im Umfeld ist städtebaulich gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Der Geschosswohnungsbau spricht andere Bewohnerzielgruppen an als das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist im Umfeld bereits vorhanden und städtebaulich gewünscht. Der Geschosswohnungsbau ist auch gegenüber einer Reihenhausbauung geeigneter, der

großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Erfurt Rechnung zu tragen. Aufgrund des größeren Bauvolumens im Geschosswohnungsbau ist es möglich, eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. der Tiefgarage zu erreichen.

Im Hinblick auf die Einwendungen gegen die Revitalisierung des ehemaligen Hauptzollamts als Wohngebäude wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

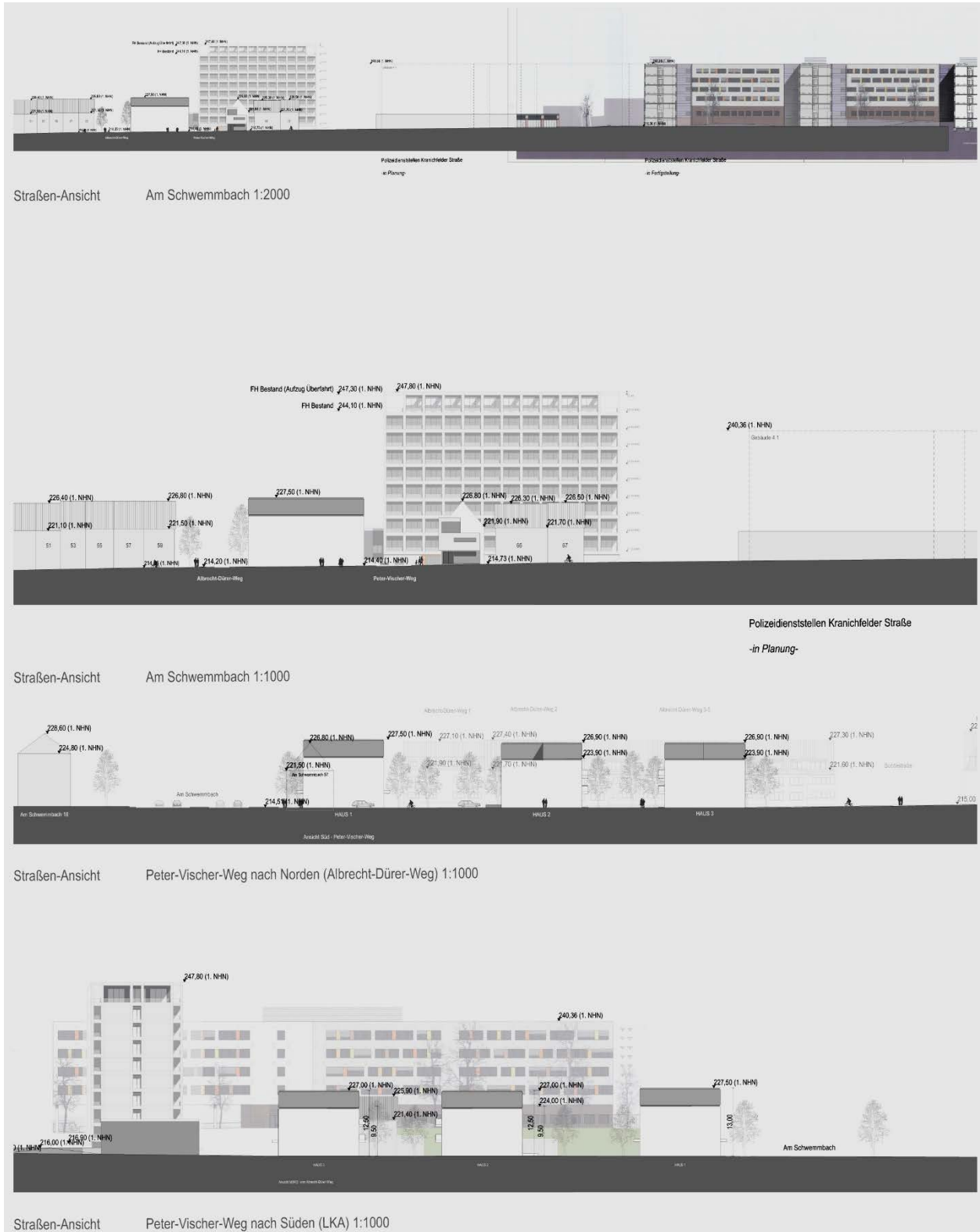


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018



#### **Punkt 4 - Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB - Ziele der Raumordnung und Flächennutzungsplanung**

*„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 Flächennutzungsplan 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.“*

*Denn weder die Umsetzung eines Ärztehauses noch die Umsetzung einer Kita im Plangebiet sind planungsrechtlich oder vertraglich sichergestellt – der Nachweis einer wohnortnahen Infrastruktur ist damit nicht geführt. Der FNP sieht am Standort eine Wohnbaufläche – der B-Plan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, allerdings als ein Wohnen im Geschossneubau nebst Mischgebiet, womit die Grundzüge der Planung berührt werden.*

*Es wird angeregt, eine kleinteilige Gebäudestruktur mit großzügiger Wohn- insbes. Außenwohnnutzung am Standort zu planen und keine Geschosswohnungsbauten.*

*Der von der Stadt Erfurt behauptete Wohnungsbedarf, wird nicht durch Geschossneubauten am Standort gedeckt. Die Stadt plant mit dieser Planung am Bedarf seiner Bewohner vorbei.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die Planung entspricht 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)

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.

Mit der Festsetzung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) und eines kleinen Teilbereichs als Mischgebiet (MI) entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt, der das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche ausweist. Der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung nutzt hier die Möglichkeit des „Konkretisierungsspielraums“ gegenüber dem Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung. Die Beachtung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan wurde durch das Landesverwaltungsamt mit Stellungnahme vom 30.07.2019 im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange bestätigt.

Hinsichtlich des Bedarfs an Geschosswohnungsbau und des heterogenen Umfeldes wird auf die Punkte 1 und 3 der Abwägung der Stellungnahme vom 27.03.2018 verwiesen.

Die Herstellung der Wohnnutzung ergänzenden infrastrukturellen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen z.B. Ärztehaus und Kita) sind konkret im Durchführungsvertrag geregelt.

### **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 m<sup>2</sup> 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.“*

*In der Schallimmissionsprognose wird offenbar, dass durch die geplante Verkehrsleitung Schallschutzmaßnahmen an der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich sein werden. Die Planung sieht nur passiven Schallschutz an den betreffenden Wohngebäuden vor. Ein passiver Schallschutz kommt aber erst zum Zuge, wenn sich die Beeinträchtigung nicht durch eine Planungsalternative / -variante minimieren lässt. Es besteht Anspruch auf aktiven Schallschutz in Form der Planung einer alternativen Verkehrsführung (über Albrecht-Dürer-Weg). Eine verkehrliche Erschließung über den Peter-Vischer-Weg ist aus verkehrsplanerischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu rechtfertigen, die Planung rechtmäßiger Weise nicht umsetzbar.*

### **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 Albrecht-Dürer-Weg ist nicht Teil des Planungsgebietes und der Straßenquerschnitt ist zudem nicht geeignet als Erschließungsstraße der neuen Wohnbebauung.

Der Peter-Vischer-Weg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DAB707.

Bezüglich der Gestaltung des Peter-Vischer-Wegs und der Lage der Gehwege hat eine Variantenuntersuchung inklusive Abwägung stattgefunden. Im Ergebnis wurde sich für Verbreiterung des bestehenden Gehwegs entschieden, auf die Anlage eines beidseitigen Gehwegs wird verzichtet.

Aktuell besitzt der Peter-Vischer-Weg, bedingt durch seitliches Parken, eine nutzbare Fahrbahnbreite von 3,50 m. Der zukünftige Querschnitt wird für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein. Durch den Ausbau verbreitert sich die Fahrbahn auf 5,50 m. Es soll ein Gehweg auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs geschaffen bzw. auf eine nutzbare Breite von mindestens 2,30 m ausgebaut werden (aktuell 1,0 m bis max. 1,50 m). Dies geschieht auch unter dem Aspekt des Schutzes der Grundstücke der Bestandsgebäude. In der Begründung wird unter Punkt 1.7 "Erschließung/ Stellplätze" der geplante Straßenquerschnitt des Peter-Vischer-Wegs näher erläutert.

Ein weitergehendes Verkehrskonzept ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs im Bereich Peter Vischer Weg und Buddestraße wurden in der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.5 der Prognose untersucht. Relevante Emissionen von öffentlichen Straßen durch bauliche Änderungen werden nach 16. BImSchV beurteilt. Nach Punkt 6.5 der Prognose wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet im Bereich Peter-Vischer-Weg durch den zusätzlichen Verkehr zur neuen Bebauung tags um 8 dB und nachts um 8 dB unterschritten. Im Bereich der Buddestraße wird der Immissionsrichtwert tags um mindestens 5 dB unterschritten. Damit sind die drei Bedingungen nach Punkt 7.4 der TA Lärm nicht erfüllt und es kann auf weitere Maßnahmen zur Reduzierung verzichtet werden.

Die Auswirkungen der Tiefgarage wurden immissionschutzrechtlich geprüft und bewertet. Gemäß den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung LG 54/2017 vom Ing.-Büro Frank & Apfel GbR (datiert auf den 14.11.2019) ergeben sich durch den Betrieb der Tiefgaragen am Immissionsort Peter-Vischer-Weg 4 (IP-P-V-W-4, Anlage 11, Seite 1) Beurteilungspegel von 41,7 dB(A) am Tag und 37,9 dB(A) nachts. Damit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag/40 dB(A) nachts) unterschritten.

Vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Straße Am Schwemmbach kommen deshalb nicht in Betracht, da auf Grund der Höhe der geplanten Bebauung mit derartigen Maßnahmen nur in den unteren Geschosse eine Pegelminderung erreicht werden könnte. Außerdem würde sich die Errichtung einer Lärmschutzwand negativ auf die Gestaltung auswirken, da insbesondere der Bereich unmittelbar angrenzend an die Straße Am Schwemmbach von elementarer stadtbildprägender Bedeutung ist, da diese Straße eine wichtige Einfallstraße für die Stadt Erfurt darstellt.

Zudem wurden die in der Schallimmissionsprognose vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Schallimmissionsprognose ist Anlage der Begründung.

Der Bebauungsplan 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 Bauleitplänen 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.“*

*In der Planbegründung wird bestätigt, dass am Standort 5 streng geschützte Fledermausarten, 22 Vogelarten und Brutvögel nachgewiesen worden sind. Es wird bestritten, dass das Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten (Kriechtiere, Zauneidechse) sicher ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus wird bestritten, dass Wochenstuben, Winterquartiere oder sonstige Quartiere der streng geschützten Fledermaus- und Brutvogelarten im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden können. Insoweit wird auf die Haftung nach UhaftG verwiesen, wonach jede nachteilige Beeinflussung des günstigen Entwicklungszustandes dieser Arten zu unterlassen ist.*

### **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 m<sup>2</sup> 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 BauGB 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 wurden 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 wurden zwischen Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend an geeigneter Stelle in den Bebauungsplan integriert. Die „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ ist Anlage der Begründung.

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchungen erfolgte u.a. auch eine Kontrolle der Baumgehölze auf vorhandene Fortpflanzungsstätten. Im Ergebnis wurden lediglich 1 hierfür relevanter Rindenabriss ohne Befund, sowie 5 Nester vorgefunden, von denen lediglich 2 durch Amsel bzw. Elster besetzt waren.

Im Zuge der Artenerfassung 2017 wurden 8 Vogelarten mit Brutverdacht bzw. –nachweis festgestellt, von denen 2 als Vertreter der Höhlenbrüter gelten. Alle festgestellten Arten sind weit verbreitet.

Im Zuge der Erfassung der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten wurde auch eine entsprechende Quartiersuche in und an den vorhandenen Gebäuden sowie den vorhandenen Gehölzen ohne Nachweis durchgeführt.

Insgesamt ist keine unmittelbare und direkte Betroffenheit von streng geschützten und/oder nach RLD und RLT bestandsbedrohten Arten ermittelt worden.

Im Rahmen der SAP wurden 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. Unter anderem wird mit der Vermeidungsmaßnahme V 3 sichergestellt, dass vor Fällungen und vor Abbrüchen nochmals Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen sind und bei Betroffenheit geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Die vorgeschlagenen und in den B-Plan übernommenen Vogel- und Fledermauskästen berücksichtigen somit auch potentiell geeignete und verloren gehende Strukturen, ohne dass aktuell eine Betroffenheit erkennbar ist.

Somit ist ein durchaus angemessener Ausgleich für den Verlust von tatsächlich oder potentiell verlorengehenden Lebensstätten mit der Übernahme der vorgeschlagenen 6 Fledermauskästen und 4 Vogelnistkästen, in Verbindung mit der Anlage der Vegetationsflächen M1 bis M3 und M5 sowie M6 erbracht.

Des Weiteren wurden eine Baumbestandskartierung und ein Grünordnungsplan erstellt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Gutachten sind 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 absterbenden 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 Bebauungsplan wurde 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 gewinnringend 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**

Richtig ist, dass weder ein gesetzlicher Anspruch auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht noch ein solcher durch Vertrag begründet werden kann. Die Stadt Erfurt sieht sich auch nicht verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen. Einer Gemeinde bleibt es jedoch unbenommen, ein an sie herangetragenes Projekt aufzunehmen und ihre städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen dazu in Bebauungsplänen festzuschreiben (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 19.02.2004; CN 16/03).

Der Vorhabenträger hat am 30.08.2017 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. Der Beschluss des Entwurfs durch den Stadtrat erfolgte am 23.05.2019.

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

Die Planung entspricht 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 die Wohnnutzung ergänzenden infrastrukturellen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen z.B. Ärztehaus und Kita) sind konkret im Durchführungsvertrag verankert.

Mit der Festsetzung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) und eines kleinen Teilbereichs als Mischgebiet (MI) entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt, der das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche ausweist. Der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung nutzt hier die Möglichkeit des „Konkretisierungsspielraums“ gegenüber dem Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung. Die Beachtung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan wurde durch das Landesverwaltungsamt mit Stellungnahme vom 30.07.2019 im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange bestätigt.

Hinsichtlich des Bedarfs an Geschosswohnungsbau und des heterogenen Umfeldes wird auf die Punkte 1 und 3 der Abwägung verwiesen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö8</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	27.03.2018 30.07.2019	

### **Stellungnahme 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 steht.*

*„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**

Es ist ein legitimes städtebauliches Ziel, Neubebauung auch als modern sichtbar werden zu lassen und ein Nebeneinander von Baustilen verschiedener Epochen als Ausdruck der Fortentwicklung des Gebiets zu ermöglichen. Soweit der Einwender das Projekt als „verunstaltend“ bewertet, stellt dies seine persönliche Auffassung dar, die zudem nicht näher begründet wird. Es ist bekannt, dass gerade in Bezug auf Architektur die Geschmäcker verschieden sind.

Eine bauliche Anlage verunstaltet das Straßen- Orts- oder Landschaftsbild erst dann, wenn ein gebildeter, für Belange der Gestaltung aufgeschlossener Durchschnittsbetrachter sich bei ihrem Anblick verletzt fühlt. In den Planungsprozess wurde der Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt einbezogen, der das Projekt gebilligt hat. Schon vor diesem Hintergrund kann die architektonische Gestaltung jedenfalls nicht als verunstaltend bezeichnet 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“*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch

die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

### **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 + ausgebaute Dachgeschosse 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**

Der zur Begründung des Einwands herangezogene Sachverhalt bezieht sich offensichtlich auf die Erteilung einer Baugenehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde in der Vergangenheit. Da für das Gebiet um den Peter-Vischer-Weg zum genannten Zeitpunkt 2012 kein Bebauungsplan bestand, musste die Genehmigungsbehörde das Vorhaben allein danach beurteilen, ob es die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt. Das planerische Ermessen der Stadt Erfurt bei Ausübung ihrer Planungshoheit ist an diese engen Vorgaben nicht gebunden, sondern hat die widerstreitenden Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB abzuwägen.

Soweit sich der Einwand auf das Einfügen in die Umgebung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Anordnung und Höhe der geplanten Bebauung bezieht, so ist ihm ebenfalls nicht zu folgen. Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die beschriebene Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 9,50 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 Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen im Bereich der Häuser 1 bis 3 dem § 6 der Thüringer Bauordnung.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben.

Der Bebauungsplan 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 und für die Bestandsbebauung. 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.

Als Verbindung zwischen Clara-Zetkin-Straße und Kranichfelder Straße weist die Straße Am Schwemmbach eine ähnlich hohe Verkehrsbelegung und Lärmbelastung wie die beiden zuvor genannten Straßen auf. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der Straßen (DTV) bildet in diesem Zusammenhang sowohl die Berechnungsgrundlage für schalltechnische Untersuchungen in der Bauleitplanung als auch für den Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Erfurt.

So liegt der im Zuge der aktuellen Überarbeitung des Lärmaktionsplanes ermittelte DTV-Wert der Clara-Zetkin-Straße (Abschnitt Holbeinstraße bis Häßlerstraße) bei 17.479 Kfz/24h. Der DTV-Wert der Kranichfelder Straße (Abschnitt Käthe-Kollwitz-Straße bis Blücherstraße) beträgt 19.248 Kfz/24h. Diese Werte decken sich entsprechend mit der im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan DAB 707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelegung der Straße am Schwemmbach von 17.700 Kfz/24h.

Somit erfolgte die schalltechnische Bewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Übereinstimmung mit den Datengrundlagen des Lärmaktionsplanes.

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

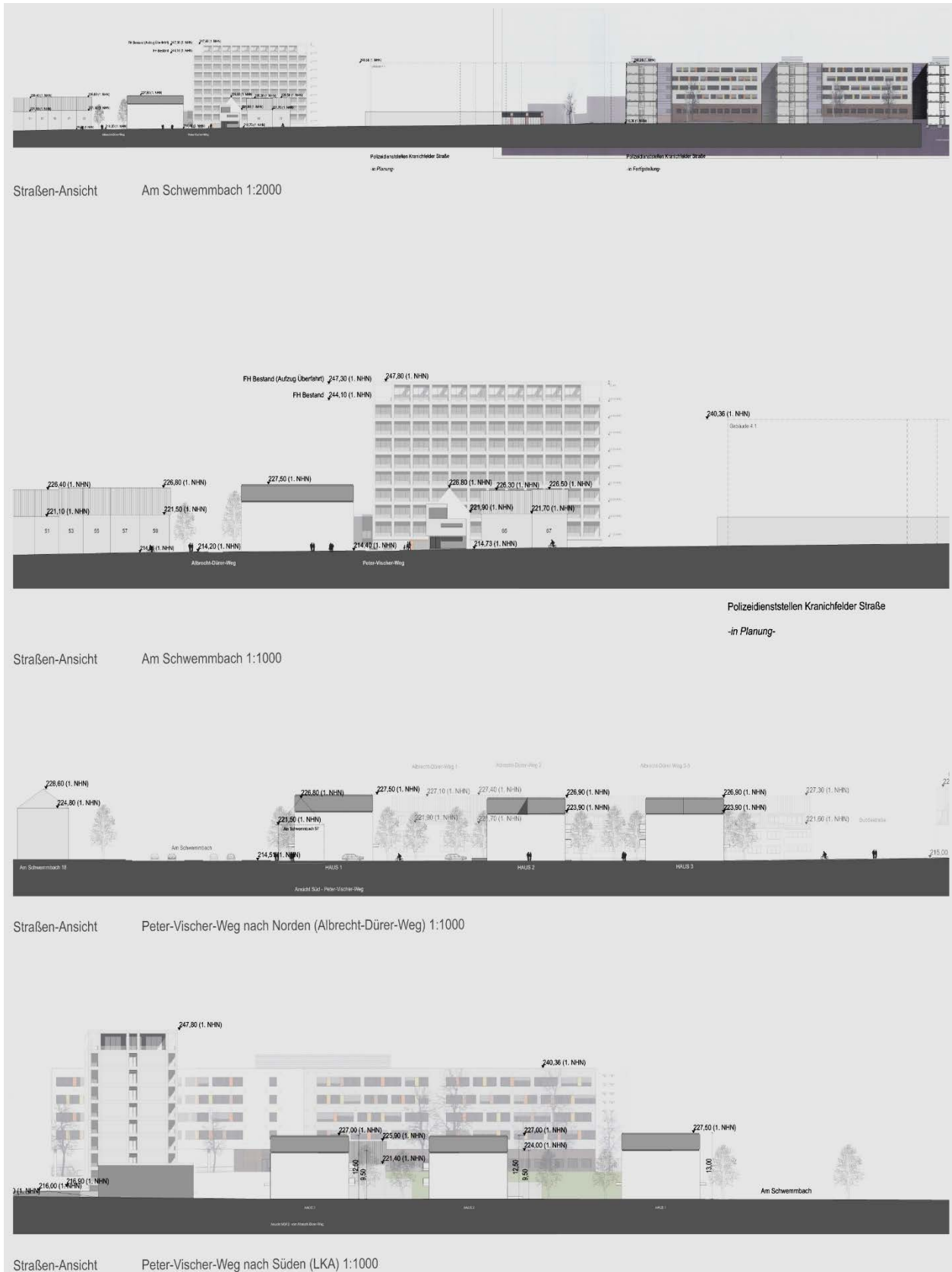


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

#### **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**

Der Peter-Vischer-Weg und der Albrecht-Dürer-Weg liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Straßenverkehrsflächen dieser genannten Straßen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes DAB707.

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 wurde 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 wie weit 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**

Es handelt sich bei dem ehemaligen Zollgebäude um ein von der Bausubstanz her weitgehend intaktes Bestandsgebäude, welches im Interesse des kostensparenden Bauens revitalisiert und wieder einer Nutzung zugeführt werden soll.

Die geplante Aufstockung beschränkt sich auf die Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) und gibt dem Gebäude insgesamt eine maßstäbliche Kubatur, die sich gestalterisch in die zusätzlich geplanten Neubauten, mit denen das Bestandsgebäude künftig ein Ensemble bildet, besser einfügt.

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 Ausfallwinkel 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**

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die beschriebene Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 9,50 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 Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung entsprechen im Bereich der Häuser 1 bis 3 dem § 6 der Thüringer Bauordnung.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der vorherrschenden Reihenhausbauung in der Umgebung ab. Allerdings wird die nähere Umgebung nicht ausschließlich durch Reihenhausbauung geprägt. Angrenzend in der Buddestraße befinden sich bereits Geschosswohnungen („Wohnblöcke“).

Die Ausweitung von Geschosswohnungsbau im Umfeld ist städtebaulich gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Der Geschosswohnungsbau spricht andere Bewohnerzielgruppen an als das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist im Umfeld bereits vorhanden und städtebaulich gewünscht. Der Geschosswohnungsbau ist auch gegenüber einer Reihenhausbauung geeigneter, der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Erfurt Rechnung zu tragen. Die Umgebung des Vorhabens wurde in allen Planungsunterlagen realistisch und maßstabsgerecht dargestellt.

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund ihrer Lage die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung je nach Jahreszeit für bestimmte Zeit verschatten. In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Häuser 1 bis 3 keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Gemäß DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und Buddestraße 9 hat ergeben, dass die genannten Mindestwerte des technischen Regelwerks bei allen genannten Gebäuden ab Erdgeschoss erfüllt sind.

In Reaktion auf die diversen Anregungen im Planaufstellungsprozess, die sich mit den Einflüssen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets befassten, wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbarbebauung durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 3 und Reduzierung eines Geschosses bei dem Gebäude Haus 1 auf 4 Geschosse sowie Auflockerung der Loggiaebene des Hochhauses verringert.

Mit diesen Anpassungen der Planung ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung das auch im Planungsprozess bei der Abwägung zu wählende Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Der durch die Bauleitplanung ermöglichten Neubebauung kommt aufgrund des Verhältnisses zwischen der Bauhöhe und der Entfernung zu den Nachbargrundstücken in dem durch das ehemalige

Zollhochhaus vorbelasteten Gebiet keine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu.

### **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 teilweise gefolgt.**

### **Begründung**

In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Häuser 1 bis 3 keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Gemäß DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und Buddestraße 9 hat ergeben, dass die genannten Mindestwerte des technischen Regelwerks bei allen genannten Gebäuden ab Erdgeschoss erfüllt sind.

In Reaktion auf die diversen Anregungen im Planaufstellungsprozess, die sich mit den Einflüssen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets befassten, wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbarbebauung durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 3 und Auflockerung der Loggiaebene des Hochhauses verringert.

Mit diesen Anpassungen der Planung ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung das auch im Planungsprozess bei der Abwägung zu wahrende Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Der durch die Bauleitplanung ermöglichten Neubebauung kommt aufgrund des Verhältnisses zwischen der Bauhöhe und der Entfernung zu den Nachbargrundstücken in dem durch das ehemalige Zollhochhaus vorbelasteten Gebiet keine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu.

### **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**

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

## **Begründung**

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplan wurden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung angepasst (siehe hierzu u.a. Begründung Punkt 6, Reduzierung Gebäudehöhe Haus 1).

Unabhängig davon steht jedem Bürger die Möglichkeit des Rechtsweges offen.

## **Stellungnahme vom 30.07.2019**

### **Punkt 1**

*Das 4. Geschoss von Haus 1 soll entsprechend Haus 2 und 3 gemäß Teil A1 – Planzeichnung zurückgesetzt werden (begrünte Dachfläche). Aus Sicht einer geminderten Beschattung notwendig, da sich im Haus gegenüber (Am Schwemmbach 59) ein ganztägig genutzter Büroraum befindet. Auch aus gestalterischer Sicht wird es als sinnvoll erachtet, da der private Neubau (Am Schwemmbach/Peter-Vischer-Weg) gleichermaßen gestaffelt wurde.*

*Für das Haus Am Schwemmbach 59 wird der gleiche Anspruch erhoben, wie es bei den Häusern 2 und 3 veranlasst wurde. Dass es sich bei Haus 1 um ein Büro-/Dienstleistungsgebäude handelt ist unbegründet, da die Verhältnisse zur Nachbarbebauung wesentlich schlechter sind. Im Abwägungsergebnis Ö2 (Zwischenabwägung) wurde dieser Aspekt berücksichtigt.*

*Sollte unserer Forderung nicht entsprochen werden, werden wir sie auf der Grundlage des Grundsatzes der Gleichbehandlung einklagen.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Das 4. Geschoss wird nicht gestaffelt, da der Baukörper in seiner jetzigen Kubatur nachbarrechtliche Belange 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 im Bereich der Häuser 1 bis 3 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.

Darüber hinaus hat die Prüfung der Besonnungsverhältnisse stattgefunden und für die angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und der Buddestraße 9 ergeben, dass die Mindest-Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 bei allen Wohnungen ab Erdgeschoss erfüllt ist. (siehe hierzu auch Punkt 6 und 7 der Abwägung der Stellungnahme vom 27.03.2018). Die Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO werden im Bereich der Häuser 1 bis 3 nicht unterschritten.

Ob eine Staffelung des 4. Geschosses analog des gegenüberliegenden Hauses Am Schwemmbach gestalterisch sinnvoll ist, unterliegt einer subjektiven Bewertung.

### **Punkt 2**

*Das Gebäude 1 ist auf die Breite von Haus 2 und 3 zu verkürzen (mind. 2 m), so dass es in der Fluchtlinie dieser Häuser liegt.*

*Dies trägt dazu bei, den in der Nähe liegenden Baumbestand zu erhalten und nicht einer Gefährdung durch die Baumaßnahme auszusetzen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Gebäude 1 wird in seiner Breite nicht auf die Fluchtlinie der Häuser 1 und 2 auf Grund einer maximalen Schallabsorbierung durch Haus 1 für die dahinterliegende Wohnbebauung (Neubau und Bestand) eingekürzt.

Die Bäume 1 und 2 sind lt. Gutachten der Firma Baum Partner unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung als erhaltenswürdig eingestuft worden und entsprechende baupflegerische Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Erhaltung der Vitalität, ökologischen Funktion und Verkehrssicherheit benannt. Das Aufmaß des Vermessers wurde gemäß dem Hinweis überprüft und die Standorte der Bäume 1 und 2 korrigiert – deren Lage war durch starken Bewuchs tatsächlich nicht korrekt erfasst – und im Anschluss durch den Baumgutachter erneut bewertet.

Für Baum 1 ergibt sich durch die korrigierte Lage keine neue Einschätzung.

Der Baum 2 konnte auf Grund der korrigierten Lage im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden, weshalb hier die Machbarkeit einer Großbaumverpflanzung mit folgendem Ergebnis untersucht wurde:

„Der Bestandsbaum Nr. 2 *Tilia cordata* wird im Rahmen der Baumaßnahme und seiner guten Vitalität in Hinblick der Nachhaltigkeit als sehr erhaltungswürdig eingestuft. Der Stammdurchmesser beläuft sich auf 63 cm, die Baumhöhe beträgt 6,5 m mit einem Kronendurchmesser von 6 m. Durch die anstehenden Vegetationsstrukturen und den Bestandsbäumen in Einzelstellung weist der zu verpflanzende Baum einen kompakten und schmalen Kronenaufbau aus. Des Weiteren kann nach ersten Erkenntnissen davonausgegangen werden, dass durch die anstehenden Grünstrukturen und der vermindert verfügbare Wurzelraum, die Wurzelsysteme des Bestandsbaumes seitlich begrenzt ausgeprägt sind. Da eine Fällung mit einem Verlust des etablierten Baumes einhergeht und Ersatzpflanzungen erst nach vielen Jahren die ökologische Funktion übernehmen, hat die Erhaltung einen vordergründigen Stellungswert.

Durch stichprobenhafte Wurzelsuchschachtungen muss der Verlauf und die Ausprägung des Wurzelsystems geprüft werden, um im Anschluss eine technische Lösung zur erfolgreichen Verpflanzung anzubieten.

"Aus technischer Sicht ist es möglich den Bestandsbaum entsprechend umzusetzen und durch einen mehrjährigen Arbeitsaufwand im neuen Standort zu integrieren.“

(Einschätzung Großbaumverpflanzung: „Ausschreibung der Machbarkeit zum Thema Großbaumverpflanzung im Peter-Vischer-Weg“, Florian Klotz, M. Eng. Landschaftsarchitektur, FLL- zert. Baumkontrolleur, 12.09.2019)".

Der Baum 2 wurde im Bebauungsplan entsprechend als zu verpflanzender Baum festgesetzt.

### **Punkt 3**

*Um die Auswirkungen des Verkehrslärms zu minimieren, ist die Fassade von Haus 1 mit einer schallabsorbierenden Verkleidung zu versehen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Gemäß der Schallimmissionsprognose sind durch Reflexionen am Haus 1 keine relevanten Erhöhungen des Lärmes an der vorhandenen Wohnbebauung zu erwarten.



#### **Punkt 4**

*Der Lüftungsauslass der Tiefgarage zwischen Haus 1 und 2 in unmittelbarer Nähe zum Albrecht-Dürer-Weg und der sich gegenüberliegenden Nachbarbebauung befindet, ist wohnungsabweisend zu versetzen. Die Anordnung ist analog der Lage des Lüftungsauslasses zwischen Haus 2 und 3 vorzunehmen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Lüftungsauslass der Tiefgarage zwischen Haus 1 und 2 kann aus technischen Gründen und auf Grund der Ausdehnung der Tiefgarage nicht in seiner Lage verschoben werden. Die Lüftungsauslässe werden aber nicht in Richtung Bestandsbebauung Albrecht-Dürer-Weg ausgerichtet.

Wie dem Punkt 7.2 und der Anlage 11 in der Prognose zu entnehmen ist, werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt eins zu DIN 18005 und die Richtwerte nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet eingehalten, wenn die unter Punkt 7.2 genannten Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden. Diese Maßnahmen sind unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen erfasst.

Nach öffentlicher Auslegung wurde folgende Festsetzung noch ergänzt: 8.6 „Für die Lüftungsöffnungen der beiden Tiefgaragen sind Lüftungsgitter vorzusehen, die maximal 50% der lichten Öffnung freigeben.“ Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### **Punkt 5**

*Im Interesse einer gemeinnützigen Freifläche für alle Einwohner des Wohngebietes sind keine privaten Gärten und keine Hecken an den Häusern vorzusehen. Stattdessen sind großzügige Kommunikationsinseln zu schaffen, die einer Abgrenzung der Einwohner entgegenstehen.*

*Überlegungen, ausgelöst durch den Artikel im Amtsblatt vom 26.07.2019 „Nachbarplausch statt „anonymes Abstandsgrün“:*

*Bauvorhaben muss vom Grundsatz überdacht werden. Den 152 (das sind überschlägig 300-400 Einwohner) neu zu schaffenden Wohnungen steht nur eine begrenzte Freifläche zur Verfügung, zumal ein großer Teil dem Kindertexternaußenbereich n den privaten Gärten zugeordnet ist. Es gibt für die Anwohner kaum Möglichkeiten, sich im Freien aufzuhalten.*

*Im Sinne einer grünen und assoziierten Stadt Erfurt muss neben der Abdeckung des Wohnungsdefizits auch eine kommunikative Grundlage für Einwohner im Wohngebiet geschaffen werden. Vorschläge:*

- 1. Häuser 1 bis 3 sollen komplett entfallen und dieses Teil als „Piko-Park“ gestaltet werden. „Grüne Insel“ als Bindeglied zwischen den neuen und den alten Einwohnern.*
- 2. Alternative Etablierung von Haus 1 als Bürgerhaus bzw. Haus der Kommunikation mit integriertem Ärztehaus. Dadurch wäre der dahinter liegende „Piko-Park“ vor Straßenlärm der Straße Am Schwemmbach geschützt und stellt Sicherheit für spielende Kinder dar. In diesem Zusammenhang ist Haus 1 auf 3 Vollgeschosse zu begrenzen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Ziel ist es, allen neuen Wohnungen einen privaten Freiraumanteil zuzuordnen – entweder in Form eines Balkons oder in den Erdgeschossbereichen als Terrasse/Garten. Als kommunikative, nicht privat zugeordnete Freiflächen sind zum einen die kleine Platzfläche zwischen Haus 3, 4 und 7 sowie der Quartiersgarten im Hofbereich der Häuser 4 bis 6 vorgesehen.

Die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche war und ist kein Planungsziel lt. Aufstellungsbeschluss. Öffentliche Grünflächen stehen aktuell mit dem in ca. 500 m Entfernung gelegenen Südpark sowie in Zukunft mit dem Hirnzigenpark zur Verfügung.

Die Geschossigkeit von Haus 1 wird aus den genannten Gründen nicht reduziert (s. Punkt 3 der Abwägung zur Stellungnahme vom 27.03.2018).

#### **Punkt 6**

*„Die Äußerung einer Mitarbeiterin der Bauverwaltung ... “Warum sind Sie dahingezogen“ widerspiegelt hoffentlich nicht den Ansatz, wie unsere Stellungnahmen bearbeitet werden.“ (bei einem Vor-Ort-Termin der öffentlichen Auslegung).*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Alle öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans DAB707 werden sach- und fachgerecht abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

#### **Punkt 7**

*„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**

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

#### **Begründung**

s. Punkt 8 der Abwägung zur Stellungnahme vom 27.03.2018.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö9</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	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.**

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Abwägungsbedarf besteht.

### **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 sind Schallereignisse 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.**

#### **Begründung**

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung wurden 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 wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger im Vorfeld der Auslegung den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf den Anwohnern / Anliegern vorgestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können keine Aussagen zum Zeitpunkt der Realisierung eines Vorhabens getroffen werden und die Bürger werden auch nicht darüber informiert.

#### **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

Der zur Begründung des Einwands herangezogene Sachverhalt der Nachbarschaftsbeteiligung bei der Baumaßnahme „Neubau Polizeidienststelle“ bezieht sich auf die Erteilung einer Baugenehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde in der Vergangenheit. Die Bebauung wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes DAB525 "Polizeidienststellen Kranichfelder Straße" genehmigt.

Bei dem ehemaligen Zollgebäude handelt es sich um ein von der Bausubstanz her weitgehend intaktes Bestandsgebäude, welches im Interesse des kostensparenden Bauens revitalisiert und wieder einer Nutzung zugeführt werden soll.

Die geplante Aufstockung beschränkt sich auf die Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) und gibt dem Gebäude insgesamt eine maßstäbliche Kubatur, die sich gestalterisch in die zusätzlich geplanten Neubauten, mit denen das Bestandsgebäude künftig ein Ensemble bildet, besser einfügt. Da der Baukörper bereits vorhanden ist, dürften die Auswirkungen der Veränderung der Kubatur auf die Umgebung hinter das Interesse nach der Schaffung von Wohnraum durch bestmögliche Ausnutzung bereits vorhandener Bausubstanz zurücktreten.

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 extensiver Dachbegrünung) ca. 0,75 ha neue Kaltluftentstehungsflächen. Dies entspricht gegenüber dem Bestand einer deutlichen Steigerung der klimatisch wirksamen Flächen.

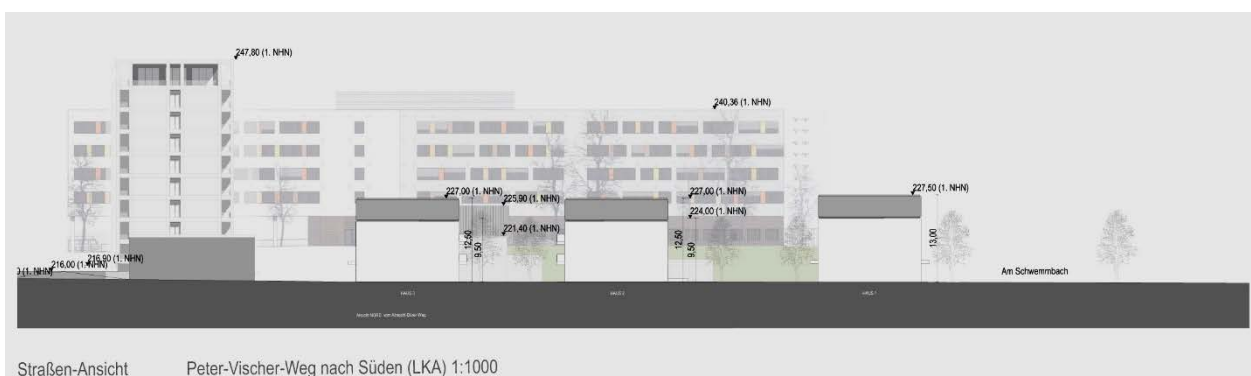
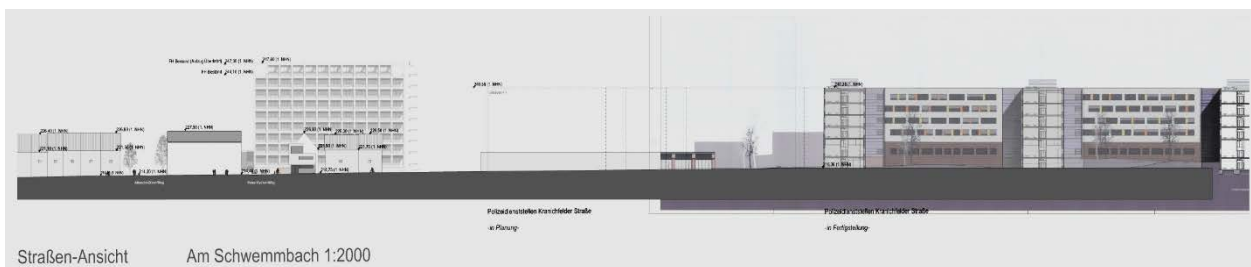


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

### **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**

Die in den Lageplänen dargestellte Gebäudeanordnung der Polizeidienststelle wurde geprüft.

Diese entspricht dem Bestand.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö10</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	28.03.2018 01.08.2019	

## **Stellungnahme 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**

Es ist ein legitimes städtebauliches Ziel, Neubebauung auch als modern sichtbar werden zu lassen und ein Nebeneinander von Baustilen verschiedener Epochen als Ausdruck der Fortentwicklung des Gebiets zu ermöglichen. Soweit der Einwender das Projekt als „verunstaltend“ bewertet, stellt dies seine persönliche Auffassung dar, die zudem nicht näher begründet wird. Es ist bekannt, dass gerade in Bezug auf Architektur die Geschmäcker verschieden sind.

Eine bauliche Anlage verunstaltet das Straßen- Orts- oder Landschaftsbild erst dann, wenn ein gebildeter, für Belange der Gestaltung aufgeschlossener Durchschnittsbetrachter sich bei ihrem Anblick verletzt fühlt. In den Planungsprozess wurde der Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt einbezogen, der das Projekt gebilligt hat. Schon vor diesem Hintergrund kann die architektonische Gestaltung jedenfalls nicht als verunstaltend bezeichnet werden.

Das Projekt und damit einhergehend der Bebauungsplan wurden im Zuge der weiteren Planung überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen (z.B. Reduzierung des Hauses 1 um ein Geschoss) der frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung angepasst.

Des Weiteren wurden im Zuge des Bebauungsplans eine Reihe von Gutachten (Schallimmissionsprognose, Artenschutzrechtliche Prüfung, Besonnungsstudie, Grünordnungsplan) erstellt, die die Auswirkungen des Vorhabens untersuchen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen vorschlagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Gutachten sind 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 Bebauung zu erhalten, dass unser Bauantrag erst mit einem Widerspruchverfahren beim Landesverwaltungsamt Erfolg hatte. In diesem Verfahren gab es so viele gegensätzliche Vorstellungen der Bebauung 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**

Der zur Begründung des Einwands herangezogene Sachverhalt bezieht sich auf die Erteilung einer Baugenehmigung durch die Stadt Erfurt untere Bauaufsichtsbehörde in der Vergangenheit. Da für das Gebiet um den Peter-Vischer-Weg zum genannten Zeitpunkt 2012 kein Bebauungsplan bestand, musste die Genehmigungsbehörde das Vorhaben allein danach beurteilen, ob es die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt. Das planerische Ermessen der Stadt Erfurt bei Ausübung ihrer ihr aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung zugewiesenen Planungshoheit ist an diese engen Vorgaben nicht gebunden, sondern hat die widerstreitenden Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB abzuwägen.

### **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 (z.B. 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 wurde 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-Wegs wurde im Erschließungsvertrag geregelt.

Die Anforderungen des Amtes für Brandschutz, notwendige Zufahrten und Feuerwehr-Aufstellflächen auch für das Bestandsgebäude zu errichten, wurden 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 Bebauungsplan 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 4**

*„Es kann nicht sein, dass so ein großes Haus mit 4 Etagen plus einem halben Stockwerk in eine Reihenhäusansicht 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-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.

Es sind oberirdisch 15 Besucherparkplätze für das 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 Bebauungsplan 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 Bestands-hochhauses 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 Ausfallwinkel 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 Stra-*

*ßenbreite 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 bzw. Haus 1 ist um 3,30 m von dieser Straße und um ca. 0,80 m von der Grundstücksgrenze im Peter-Vischer-Weg 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 vorgeannten 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 wurde 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 wurde im Erschließungsvertrag geregelt.

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

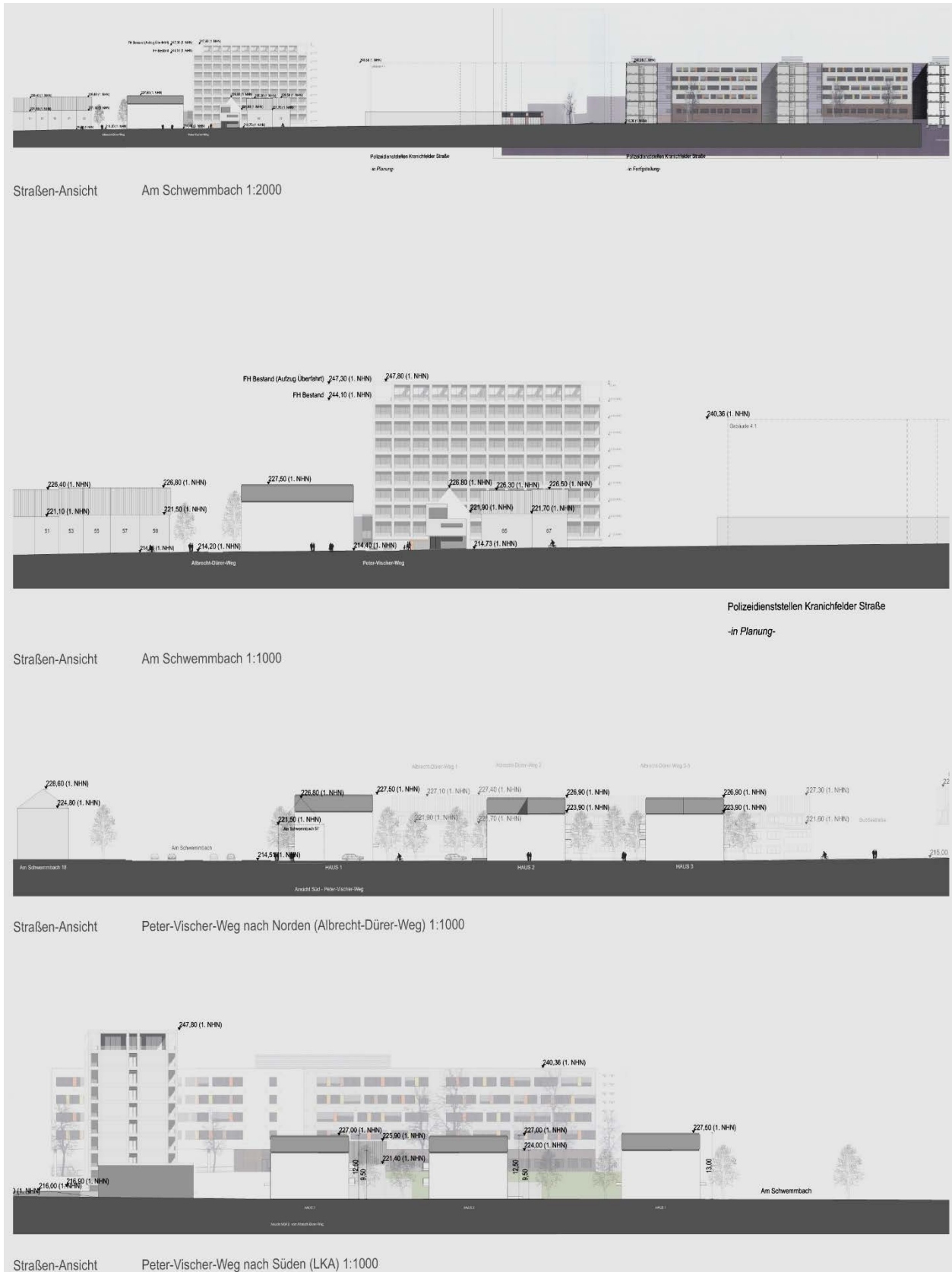


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

**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 in der Höhe des bestehenden Aufbaus (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 qualitativvoller 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**

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die beschriebene Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 von Haus 5 und 6 liegt bei 15,40 m, von Haus 4 bei 15,40 und 18,40 m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit gegeben.

Der Wohnungsbau im Plangebiet weicht als Geschosswohnungsbau von der vorherrschenden Reihenhausbauung in der Umgebung ab. Allerdings wird die nähere Umgebung nicht ausschließlich durch Reihenhausbauung geprägt. Angrenzend in der Buddestraße befinden sich bereits Geschosswohnungen („Wohnblöcke“).

Die Ausweitung von Geschosswohnungsbau im Umfeld ist städtebaulich gerechtfertigt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Der Geschosswohnungsbau spricht andere Bewohnerzielgruppen an als das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus. Diese Mischung verschiedener Wohnformen ist im Umfeld bereits vorhanden und städtebaulich gewünscht. Der Geschosswohnungsbau ist auch gegenüber einer Reihenhausbauung geeigneter, der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Erfurt Rechnung zu tragen. Aufgrund des größeren Bauvolumens im Geschosswohnungsbau ist es möglich, eine wirtschaftliche Nutzung des Erschließungsaufwandes, wie z.B. der Tiefgarage zu erreichen.

Die Umgebung des Vorhabens wurde in allen Planungsunterlagen realistisch und maßstabsgerecht dargestellt.

Die neue Wohnbebauung wird aufgrund ihrer Lage die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung je nach Jahreszeit für bestimmte Zeit verschatten. In einem weitgehend bebauten Umfeld muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks / Nachbargrundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommen kann.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Häuser 1 bis 3 keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Gemäß DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Prüfung der Belich-

tungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und Buddestraße 9 hat ergeben, dass die genannten Mindestwerte des technischen Regelwerks bei allen genannten Gebäuden ab Erdgeschoss erfüllt sind.

In Reaktion auf die diversen Anregungen im Planaufstellungsprozess, die sich mit den Einflüssen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets befassten, wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbarbebauung durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 3 und Auflockerung der Loggiaebene des Hochhauses verringert.

Mit diesen Anpassungen der Planung ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung das auch im Planungsprozess bei der Abwägung zu wahrende Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Der durch die Bauleitplanung ermöglichten Neubebauung kommt aufgrund des Verhältnisses zwischen der Bauhöhe und der Entfernung zu den Nachbargrundstücken in dem durch das ehemalige Zollhochhaus vorbelasteten Gebiet keine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu.

### **Stellungnahme vom 01.08.2019**

#### **Punkt 1**

*Die Verkleinerung der Straße Peter-Vischer-Weg und der nur einseitig geplante Gehweg stellen ein großes Problem dar:*

- *Sämtliche Kosten für Straßenreinigung und Winterdienst müssen die jetzigen Anwohner tragen.*
- *Der nur einseitig geplante Gehweg birgt ein erhöhtes Gefahrenpotential, da viele Fußgänger aufgrund des Platzmangels auf die Straße ausweichen werden.*
- *Es entfallen 10 Parkplätze, welche von den bisherigen Anwohnern genutzt werden.*

*Wir wünschen uns einen zweiten Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite sowie das Einrücken der Gebäude um mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze. Die Breite der Straße soll beibehalten werden, da es sonst zu Problemen mit Versorgungsfahrzeugen kommen kann.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Peter-Vischer-Weg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes DAB707.

Bezüglich der Gestaltung des Peter-Vischer-Wegs und der Lage der Gehwege hat eine Variantenuntersuchung inklusive Abwägung stattgefunden. Im Ergebnis wurde sich für Verbreiterung des bestehenden Gehwegs entschieden, auf die Anlage eines beidseitigen Gehwegs wird verzichtet.

Aktuell besitzt der Peter-Vischer-Weg, bedingt durch seitliches Parken, eine nutzbare Fahrbahnbreite von 3,50m. Der zukünftige Querschnitt wird für den Zwei-Richtungsverkehr ausgelegt sein. Durch den Ausbau verbreitert sich die Fahrbahn auf 5,50 m. Es soll ein Gehweg auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs geschaffen bzw. auf eine nutzbare Breite von ca. 2,30m ausgebaut werden (aktuell 1,0m bis max. 1,50m). Der künftige Straßenquerschnitt des Peter-Vischer-Wegs wurde im Durchführungsvertrag geregelt. In der Begründung wird unter Punkt 1.7 "Erschließung/ Stellplätze" der geplante Straßenquerschnitt des Peter-Vischer-Wegs näher erläutert.

Laut Straßenreinigungssatzung (2.035 - Satzung über die Reinhaltung und Reinigung öffentlicher Straßen und über die Sicherung der Gehwege im Winter in der Landeshauptstadt Erfurt (Straßenreinigungssatzung - StrReiEF) ) ist die Pflicht zur Reinigung des Peter-Vischer-Weges auf die Anlieger übertragen,

d.h. die Anlieger sind heute bereits verpflichtet die Straße und den Gehweg zu reinigen, einen Gebührenbescheid von der Stadt für die Reinigung der Straße gibt es damit gegenwärtig nicht. Die Bedeutung der Straße wird durch die geplante Bebauung nicht verändert, so dass man davon ausgehen kann, dass durch die vorliegende Planung auch zukünftig keine Änderung zur Reinigung der Straße durch die Anlieger geben wird.

## **Punkt 2**

*Viel Bestand an Grün soll vernichtet werden. Fast alle Grünflächen sind auf den Flächen der Tiefgarage und den Dächern der Häuser geplant. Dieses Grün wird nicht lange Bestand haben bzw. werden nur Flachwurzler (Sträucher, Wiese) und keine Bäume mehr gepflanzt werden können.*

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht 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.

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 absterbenden 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 Bebauungsplan 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. Trotz der geplanten Bebauung wurde der Grünflächenanteil des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich erhöht. Es entstehen 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 ist durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Um auch im Bereich der Tiefgaragen eine intensive Begrünung zu ermöglichen, wurde hier innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 60 cm starke, vegetationsfähige Überdeckung bzw. in den Bereichen von Baumpflanzungen und Großsträuchern von mind. 80 cm festgesetzt (Festsetzung 5.1).



### **Punkt 3**

*Durch den Rückgang von Bäumen und des Grüns an sich geht die Artenvielfalt definitiv zurück. Da helfen auch keine Nistkästen an Häusern: Während der Bauphase und durch das Zerstören der jetzigen Begebenheiten werden sich keine Tiere mehr über die Bauphase hinaus in diesem Gebiet aufhalten und sich danach auch nicht mehr dort ansiedeln.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

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 Artenschutzuntersuchungen erfolgte u.a. auch eine Kontrolle der Baumgehölze auf vorhandene Fortpflanzungsstätten. Im Ergebnis wurden lediglich 1 hierfür relevanter Rindenabriss ohne Befund, sowie 5 Nester vorgefunden, von denen lediglich 2 durch Amsel bzw. Elster besetzt waren. Im Zuge der Artenerfassung 2017 wurden 8 Vogel- Arten mit Brutverdacht bzw. –nachweis festgestellt, von denen 2 als Vertreter der Höhlenbrüter gelten. Alle festgestellten Arten sind weit verbreitet.

Im Zuge der Erfassung der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten wurde auch eine entsprechende Quartiersuche in und an den vorhandenen Gebäuden sowie den vorhandenen Gehölzen ohne Nachweis durchgeführt.

Insgesamt ist keine unmittelbare und direkte Betroffenheit von streng geschützten und/oder nach RLD und RLT bestandsbedrohten Arten ermittelt worden.

Im Rahmen der SAP wurden 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. Die vorgeschlagenen und in den B-Plan übernommenen Vogel- und Fledermauskästen berücksichtigen somit auch potentiell geeignete und verloren gehende Strukturen, ohne dass aktuell eine Betroffenheit erkennbar ist.

Somit ist ein durchaus angemessener Ausgleich für den Verlust von tatsächlich oder potentiell verlorengehenden Lebensstätten mit der Übernahme der vorgeschlagenen 6 Fledermauskästen und 4 Vogelnistkästen, in Verbindung mit der Anlage der Vegetationsflächen M1 bis M3 und M5 sowie M6 erbracht.

Darüber hinaus werden durch Dachbegrünung, die Pflanzung neuer Bäume und die Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet zahlreiche neue Lebensräume für Tiere geschaffen.

### **Punkt 4**

*Die Umgestaltung des Areals soll den örtlichen Begebenheiten entsprechen und die Wünsche und Bedenken der jetzigen Anwohner berücksichtigen und nicht nur schön reden. Der Bebauungsplan wurde nach den bisherigen Gesprächen mit den Anwohnern nur minimal geändert, in der Gesamtheit des Bauprojekts hat sich nicht wirklich etwas geändert. Von Seiten des Vorhabenträgers ist keine Einlenken/Umdenken mehr zu erwarten. Es geht nicht um eine sinnvolle Bebauung, sondern nur um den wirtschaftlichen Aspekt.*

*Kindergärten und Sozialwohnungen werden definitiv benötigt, aber nicht um jeden Preis. Die Grundschulen in der Umgebung sind bereits jetzt ausgelastet und eine Entspannung ist nicht in Sicht. Die 11 Sozialwohnungen sind ein Witz (können anhand des angegebenen Schallpegels ohnehin nicht höherpreisig vermietet werden).*

## **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. 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.

Da sich das Vorhaben DAB707 gemäß Erfurter Bauland-Modell-Stichtagsregelung zum Stichtag am 27.06.18 im Planverfahren zwischen Vorentwurf und Entwurf befand, wurde gemeinsam mit dem Vorhabenträger eine den Umständen und dem Planungsfortschritt angemessene und zumutbare individuelle Lösung für den Anteil und Art des geförderten Wohnungsbaus erarbeitet. Die Schallimmissionsprognose weist bei entsprechender Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen, welche als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt wurden, für alle Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse aus.

## **Punkt 5**

*Die im Immissionsplan angegebenen Bewegungshäufigkeiten je Stellplatz und Stunde entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Für beide Tiefgaragen zusammen wird eine Nutzung pro Stunde von 30 Fahrzeugen am Tag berechnet. Die Nutzung wird sich auf die Morgenstunden (6 bis 9 Uhr) und auf den frühen Nachmittag bzw. Abend (14 bis 18 Uhr) beschränken, was definitiv mehr als 30 Fahrzeuge sein werden. Das wird zu einem Verkehrschaos führen, da alle Fahrzeuge über nur eine Straße in den fließenden Verkehr gelangen. Die Schaffung einer weiteren Tiefgaragenausfahrt in Richtung Buddestraße wird gewünscht.*

*Das jetzige Konzept wird zu einer weiteren Ampelkreuzung mit erhöhtem CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Lärmbelästigung aller Anwohner führen.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die Auswirkungen der Tiefgarage wurden innerhalb des Planverfahrens immissionsschutzrechtlich geprüft und gutachterlich bewertet.

Bei den Berechnungen der Schallimmissionsprognose nach DIN 1805 und der TA Lärm wird nur mit Durchschnittswerten über 16 Stunden Tag und 8 Stunden beziehungsweise 1 Stunde nachts gerechnet, wie die Normen dies vorschreiben. Die Bewegungshäufigkeiten wurden der Parkplatzlärmstudie entnommen, die allgemein als Grundlage für derartige Berechnungen anerkannt ist.

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. Dieser 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 6**

*Das geplante Ärztehaus ist in Anbetracht der bestehenden Poliklinik und des Ärztehauses in der Jugendpost (Friedrich-Ebert-Straße) nicht wirklich notwendig. Die dafür geplanten oberirdischen Stellplätze werden nie ausreichen, sollte das Ärztehaus komplett vermietet sein.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die Errichtung von Arztpraxen ist als zukünftige Nutzung für Haus 1 im Durchführungsvertrag geregelt. Grundsätzlich ist mit der vorliegenden Bauleitplanung auch die Möglichkeit geschaffen, dass sich je nach Bedarf auch andere nicht störende gewerbliche Nutzungen hier ansiedeln können. Für die Nutzungen in Haus 1 sind insgesamt 25 Stellplätze vorgesehen (oberirdisch und in Tiefgarage A). Dies entspricht dem in der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung geforderten Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche.

### **Punkt 7**

*Das in der bisherigen Form geplante Bauprojekt trägt nicht zur Entspannung der Wohnsituation in Erfurt bei. Projekt ist vergleichbar mit Theo-Neubauer-Straße/Werner-Uhlworm-Straße, wo wegen des hohen Mietpreises etliche Wohnungen leer stehen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Gemäß der Wohnbedarfsprognose, welche im Rahmen des am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 erstellt wurde, ist insbesondere im Geschosswohnungsbau ein erhebliches Defizit zu verzeichnen.

Das geplante Vorhaben umfasst einen Wohnungsmix aus ca. 77% 2-3-Raum-Wohnungen, ca. 13% 3,5-Raum-Wohnungen und 10 % 4-5-Raum-Wohnungen sowie altengerechtem Wohnen. Alle Wohnungen sind mit Freibereichen ausgestattet (Balkone, Terrassen, Loggien, Dachterrassen sowie Gartenbereiche in den Erdgeschosswohnungen).

### **Punkt 8**

*Für die jetzigen Bewohner hat das Bauprojekt einen erheblichen Wertverlust zur Folge. Lebens- bzw. Wohnqualität der jetzigen wie auch der zukünftigen Bewohner wird nicht verbessert.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im Zuge des Bebauungsplans wurde eine Reihe von Gutachten (Schallimmissionsprognose, Artenschutzrechtliche Prüfung, Besonnungsstudie, Grünordnungsplan) erstellt, die die Auswirkungen des Vorhabens untersuchen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen vorschlagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Gutachten werden Anlage der Begründung.

Die Umnutzung einer Brachfläche inkl. Erhöhung des Freiflächenanteils sowie die Einordnung von quartiersübergreifenden Nutzungen wie gewerbliche Nutzungen z.B. Ärztehaus, Kindergarten und Backshop führen nicht zu einer Abwertung sondern eher zu einer Aufwertung des Wohnstandorts.

### **Punkt 9**

*Häuser 1 bis 3 sollen komplett entfallen und dieses Areal mit einem begrüntem Park/Parkflächen für die jetzigen Anwohner versehen werden. Häuser 4 bis 6 sollten in Bauform und Größe an die Gebäude in der Buddestraße angepasst werden. Haus 7 sollte um mind. 3 Etagen abgetragen werden und sich somit an die Höhe der Gebäude der Bereitschaftspolizei anpassen. Diese Bebauung würde sich in das Gebiet einfügen und einen Mehrwert für alle dort wohnenden Bürger bringen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche war und ist kein Planungsziel lt. Aufstellungsbeschluss. Öffentliche Grünflächen stehen aktuell mit dem in ca. 500 m Entfernung gelegenen Südpark sowie in Zukunft mit dem Hirnzigenpark zur Verfügung.

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständliche 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 von Haus 5 und 6 liegt bei 15,40 m, von Haus 4 bei 15,40 und 18,40m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes.

Das Gebäude Haus 7 ist im Bestand bereits vorhanden und soll reaktiviert werden. Das Bestandsgebäude wird lediglich um eine weitere Etage in der Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäblichere Kubatur. Die Planung sieht einen umfangreichen Umbau des achtgeschossigen Bestandsgebäudes mit verschiedenen Nutzungen für differenzierte Nutzergruppen wie KITA, Senioren Wohnen und Wohnungen vor. Der geplante Umbau wird damit insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB gerecht.

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

### **Punkt 10**

*Eine Planung vom Schreibtisch aus, ohne persönliche Prüfung der örtlichen Begebenheiten und das Nicht-Berücksichtigen der Anliegen der Anwohner führt zu keiner befriedigenden Lösung.*

*Es wäre schade, wenn die Stadt Erfurt, nur des Geldes wegen, ein solches Mammutprojekt mitten in einem kleinen überschaubaren Teil des Stadtteils Daberstedt genehmigt.*

*Wir hoffen, die Bedenken der Anwohner werden berücksichtigt und der Bebauung in diesem Umfang nicht zugestimmt.*

### **Abwägung**

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

**Begründung**

Alle öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans DAB707 werden sach- und fachgerecht abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö11</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	27.03.2018 31.07.2019	

## **Stellungnahme vom 27.03.2018**

### **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:*

*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 antragsgegenständliche Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht von einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Zur städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche wurde 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 im Bereich der Häuser 1 bis 3 dem § 6 der Thüringer Bauordnung.

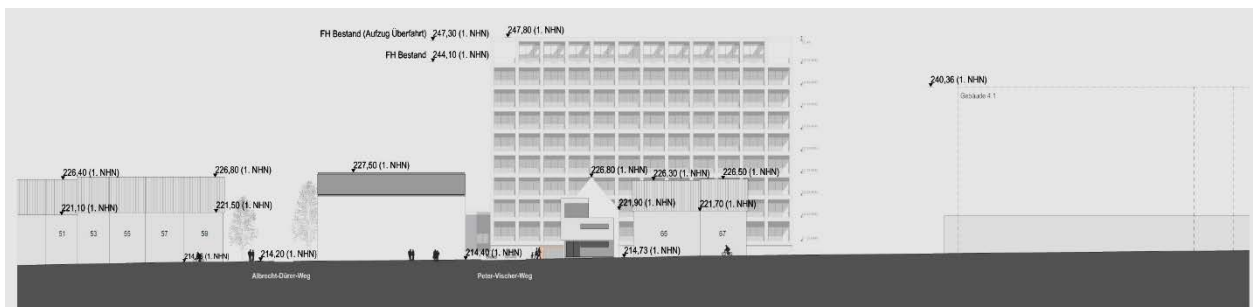
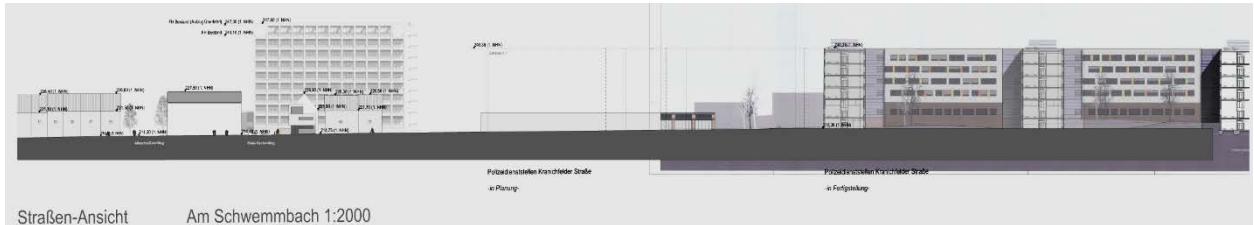


Abb.: Straßenansichten und Höhenentwicklung, Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, 25.09.2018

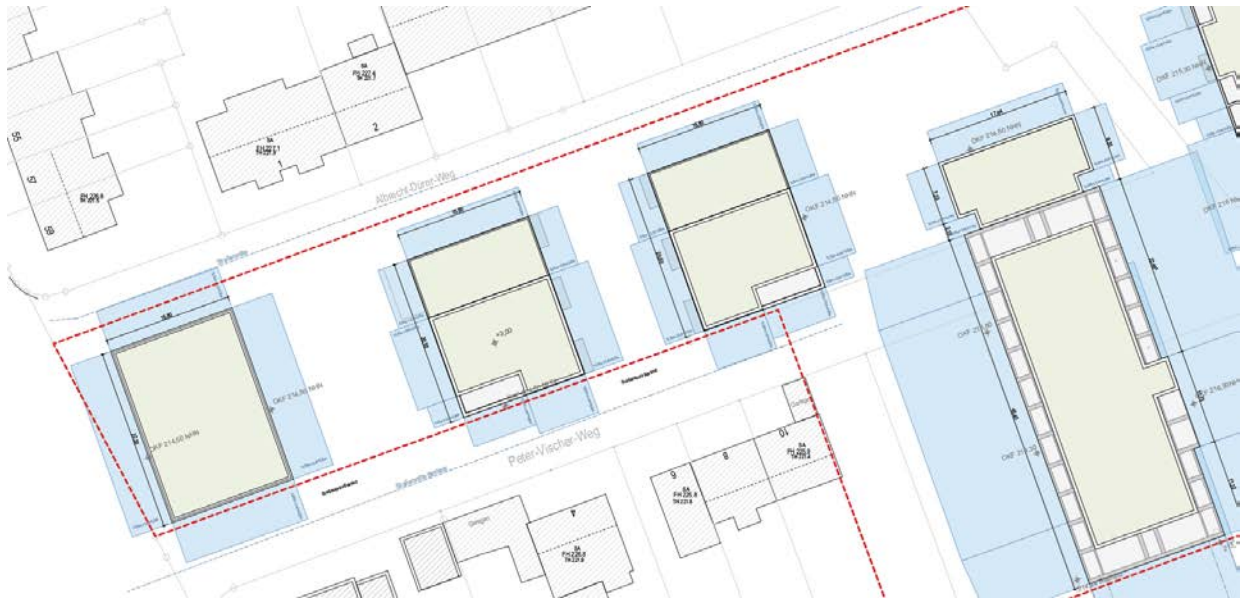


Abb.: *Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, Stand 10.12.18  
Junk & Reich Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auszug, unmaßstäbliche Verkleinerung*

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 beiden Bestandsbäume in diesem Bereich (Linden, Baum 1 und 2) sollen im Rahmen der Baumaßnahme erhalten werden. Für die Erhaltung von Baum 2 müssen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden (siehe hierzu auch Punkt 2 der Abwägung der Stellungnahme vom 31.07.19)

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 Dürerwwegs als jetzt.“*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist Anlage der Begründung.

Das geplante Haus 1 wird durch seine Abschirmung für die Gebäude des Alfred-Dürer-Wegs 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 jedoch 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 größter 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 vorhandenen 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 in der Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) erhöht und erhält dadurch eine maßstäbliche 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 Ausfallwinkel 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 wurde 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 wurde 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 „Einfädelerung“ 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 Reihenhausbebauung 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**

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

### **Begründung**

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

Unabhängig davon steht jedem Bürger die Möglichkeit des Rechtsweges offen.

## **Stellungnahme vom 31.07.2019**

### **Punkt 1**

*„Wir fordern mit Nachdruck, dass die ... angedachte Staffelgeschoss-Lösung für die obere Etage (entsprechend Haus 2, 3) gemäß Teil A1 – Planzeichnung auch im Haus 1 realisiert wird.“*

- *Verbesserte Belichtungssituation für EFH Am Schwemmbach 59. Die Räume auf der Südseite des EFH werden aus Lärmschutzgründen ganztags als Büroräume genutzt.*
- *Verbesserter Schallschutz durch das gliedernde Zurücksetzen der oberen Etage an der Nordfassade von Haus 1*
- *Optisch angepasste Verträglichkeit der Westfassadenfront (analog Eckhaus Am Schwemmbach/Peter-Vischer-Weg).*

*Die um 7,50m zurückspringenden Staffelgeschosse der Häuser 2 und 3 begünstigen die Besonnung der Nachbarbebauung am Dürer-Weg. „Unser EFH steht in einer Fluchtlinie mit diesen und wird so stiefmütterlich behandelt. Dem Argument, das dabei ca. 135<sup>2</sup> Nutzfläche entfallen würden, treten wir entschieden entgegen, denn es handelt sich hier nicht um Wohnraum, sondern um Gewerbefläche, die es in Erfurt zur Genüge gibt.*

*Wenn unserer Forderung nicht entsprochen werden sollte, werden wir sie auf der Grundlage des Grundsatzes der Gleichbehandlung einklagen.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Das oberste Geschoss von Haus 1 wird nicht als Staffelgeschoss ausgebildet und nicht in seiner Breite reduziert, da eine Prüfung der Besonnungsverhältnisse stattgefunden hat und für die angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und der Buddestraße 9 ergeben hat, dass die Mindest-Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 bei allen Wohnungen ab Erdgeschoss erfüllt ist.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO werden im Bereich der Häuser 1 bis 3 nicht unterschritten (siehe hierzu auch Punkt 1 der Abwägung der Stellungnahme vom 27.03.2018).

Da der Bebauungsplan im Bereich der Häuser 1 bis 3 keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Gemäß DIN 5034-1 sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) 4 Stunden und am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude Am Schwemmbach 59, Albrecht-Dürer-Weg 1-5 und Buddestraße 9 hat ergeben, dass die genannten Mindestwerte des technischen Regelwerks bei allen genannten Gebäuden ab Erdgeschoss erfüllt sind.

In Reaktion auf die diversen Anregungen im Planaufstellungsprozess, die sich mit den Einflüssen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets befassten, wurden die Auswirkungen auf die Besonnung der Nachbarbebauung durch Auflockerung der Dachlandschaft bei den Gebäuden Haus 2 bis Haus 4 und Auflockerung der Loggiaebene des Hochhauses verringert.

Mit diesen Anpassungen der Planung ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung das auch im Planungsprozess bei der Abwägung zu wahrende Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Der durch die Bauleitplanung ermöglichten Neubebauung kommt aufgrund des Verhältnisses zwischen der Bauhöhe und der Entfernung zu den Nachbargrundstücken in dem durch das ehemalige Zollhochhaus vorbelasteten Gebiet keine unzumutbare erdrückende oder abriegelnde Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu.

Ob eine Staffelung des 4. Geschosses analog des gegenüberliegenden Hauses Am Schwemmbach optisch verträglicher ist, unterliegt einer subjektiven Bewertung.

Weder die Reduzierung der Gebäudebreite noch die Ausbildung eines Staffelgeschosses als oberstes Geschoss auf Haus 1 würde eine relevante Lärminderung an der nördlichen Bestandsbebauung bewirken. Da die Straße Am Schwemmbach als Hauptlärmquelle wenige Meter westlich des Gebäudes Am Schwemmbach 59 verläuft, kann Haus 1 des Bebauungsplanes die Lärmbelastung des Bestandsgebäudes an dessen lärmabgewandten Ostfassade um rund 6,5 dB(A) mindern. Für die lärmzugewandte Süd- und Westfassade sind hingegen rein physikalisch keine Lärminderungen möglich, da Haus 1 hier nicht als Barriere zwischen Lärmquelle und Bestandsbebauung liegt. Für die östlich dahinterliegenden Wohnnut-

zungen (Haus 2 des B-Plans) ist diese Lärmabschirmung jedoch umso relevanter. Gleiches gilt für die Bestandsbebauung im Albrecht-Dürer-Weg, wobei hier eine Reduzierung der Gebäudebreite von Haus 1 auch eine Reduzierung der Lärmabschirmung bewirken würde.

Aufgrund der Quellhöhe des Kfz-Verkehrs auf der Straße (0,5 m über der Mitte der äußersten Fahrstreifen) bewirkt ein zusätzliches Staffelgeschoss auf Haus 1 keine zusätzliche relevante Lärminderung auf die Bestandsbebauung. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass ein Bebauungsplan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht die Aufgabe hat, die Lärmbelastung der umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung zu mindern, es gilt lediglich ein "Verschlechterungsverbot" welches eine Erhöhung der Lärmbelastung untersagt. Lärmindernde Effekte durch eine Neubebauung sind somit allenfalls wünschenswert. Im Gegensatz dazu ist der Selbstschutz des Bebauungsplanes vor zu hohen Lärmbelastungen aufgrund des Vorsorgegrundsatzes der Bauleitplanung verpflichtend.

## **Punkt 2**

*Das Gebäude 1 sollte auf der Seite zum Dürer-Weg die Fluchtlinie der Häuser 2 und 3 aufnehmen. Der Vorsprung von ca. 1,80 m führt bei der geplanten Gebäudehöhe zu einer bedrohlich wirkenden Enge. Gravierender ist, der im Plan ausgewiesene Erhalt der beiden 20jährigen Winterlinden (Baum 1 und 2) ist durch den viel zu geringen Schutzabstand zur geplanten Nordfassade des Hauses 1 lt. Gutachten der Firma Baum Partner nicht möglich. Bei Rücksetzen der Fassade hätte wenigstens Baum 1 eine Überlebenschance. Bitte eigenes Aufmaß mit Erschließungsplan vergleichen (Anlage mit Einzeichnung). Im Rahmen der Buga-Planungen und bei Baumaßnahmen wurden in den letzten Monaten sehr viel Bäume gefällt – dadurch hochsensibilisiert was das Thema Baumfällung betrifft und werden alles versuchen, um erhaltenswerte Bäume zu schützen.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes kann von einer optisch erdrückende Wirkung des Gebäudes 1, das gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB707 zur Umsetzung kommt nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abständen zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten Neubebauung.

Die Bäume 1 und 2 sind lt. Gutachten der Firma Baum Partner unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung als erhaltenswürdig eingestuft worden und entsprechende baupflegerische Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Erhaltung der Vitalität, ökologischen Funktion und Verkehrssicherheit benannt. Das Aufmaß des Vermessers wurde gemäß dem Hinweis überprüft und die Standorte der Bäume 1 und 2 korrigiert – deren Lage war tatsächlich auf Grund des starken Bewuchses nicht korrekt erfasst – und wurde im Anschluss durch den Baumgutachter erneut bewertet.

Für Baum 1 ergibt sich durch die korrigierte Lage keine neue Einschätzung.

Der Baum 2 konnte auf Grund der korrigierten Lage im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden, weshalb hier die Machbarkeit einer Großbaumverpflanzung mit folgendem Ergebnis untersucht wurde:

„Der Bestandsbaum Nr. 2 *Tilia cordata* wird im Rahmen der Baumaßnahme und seiner guten Vitalität in Hinblick der Nachhaltigkeit als sehr erhaltungswürdig eingestuft. Der Stammdurchmesser beläuft sich auf 63 cm, die Baumhöhe beträgt 6,5 m mit einem Kronendurchmesser von 6 m. Durch die anstehenden Vegetationsstrukturen und den Bestandsbäumen in Einzelstellung weist der zu verpflanzende Baum einen kompakten und schmalen Kronenaufbau aus. Des Weiteren kann nach ersten Erkenntnissen davon ausgegangen werden, dass durch die anstehenden Grünstrukturen und der vermindert verfügbare Wurzelraum, die Wurzelsysteme des Bestandsbaumes seitlich begrenzt ausgeprägt sind. Da eine Fällung mit einem

Verlust des etablierten Baumes einhergeht und Ersatzpflanzungen erst nach vielen Jahren die ökologische Funktion übernehmen, hat die Erhaltung einen vordergründigen Stellenwert.

Durch stichprobenhafte Wurzelsuchschachtungen muss der Verlauf und die Ausprägung des Wurzelsystems geprüft werden, um im Anschluss eine technische Lösung zur erfolgreichen Verpflanzung anzubieten.

Aus technischer Sicht ist es möglich den Bestandsbaum entsprechend umzusetzen und durch einen mehrjährigen Arbeitsaufwand im neuen Standort zu integrieren.“

(Einschätzung Großbaumverpflanzung: „Ausschreibung der Machbarkeit zum Thema Großbaumverpflanzung im Peter-Vischer-Weg“, Florian Klotz, M. Eng. Landschaftsarchitektur, FLL-zert. Baumkontrolleur, 12.09.2019)

Der Baum 2 wurde im Bebauungsplan entsprechend als zu verpflanzender Baum festgesetzt.

### **Punkt 3**

*Die Idee der Nachbarn, im vorderen Teil des Baugebietes einen „Piko-Park“ anzudenken, wird unterstützt. „Wohnraum schaffen – ja, aber mit menschlichem Antlitz, mit genügend Raum für Begegnung, Miteinander und dies bei mehr Eigenverantwortung des Einzelnen für seinen unmittelbaren Kiez.“*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Ziel ist es, allen neuen Wohnungen einen privaten Freiraumanteil zuzuordnen – entweder in Form eines Balkons oder in den Erdgeschossbereichen als Terrasse/Garten. Als kommunikative, nicht privat zugeordnete Freiflächen sind zum einen die kleine Platzfläche zwischen Haus 3, 4 und 7 in der Achse der Buddestraße sowie der Quartiersgarten im Hofbereich der Häuser 4 bis 6 vorgesehen.

Die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche war und ist kein Planungsziel lt. Aufstellungsbeschluss. Öffentliche Grünflächen stehen aktuell mit dem in ca. 500 m Entfernung gelegenen Südpark sowie in Zukunft mit dem Hirnzigenpark zur Verfügung.

### **Punkt 4**

*„Wir erwarten, dass der uns vorliegenden Bebauungsplan bezüglich unserer Einwände überarbeitet und verändert wird i.S. einer vernünftigen, ökologischen und stadtplanerisch ausgereiften angepassten Lösung für die „alten Anlieger“ und die Neubewohner des entstehenden Gebietes. 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**

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

#### **Begründung**

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplan wurden überarbeitet und teilweise entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung angepasst.

Unabhängig davon steht jedem Bürger die Möglichkeit des Rechtsweges offen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö12</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	29.03.2018	

### **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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö13</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö14</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	27.07.2019	

### **Punkt 1**

*Vor einem endgültigen Beschluss ist unbedingt eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Charakter des seit Jahrzehnten bestehenden Umfeldes mit seinem dörflichen Siedlungscharakter ist zu wahren und ein lebenswertes Wohnquartier zu erhalten. Angesichts der Tradition Erfurts als Gartenstadt und in Vorbereitung der Buga sollte um jeden Baum gerungen werden und das bereits entwickelte Biotop ausreichend gewürdigt werden.*

*Verkehrsdruk als wichtigstes Prüffeld bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung.*

### **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 m<sup>2</sup> 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 wurden 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 wurden zwischen Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend an geeigneter Stelle in den Bebauungsplan integriert. Die „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ ist Anlage der Begründung.

Des Weiteren wurden eine Baumbestandskartierung und ein Grünordnungsplan erstellt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Gutachten sind 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 absterbenden 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 Bebauungsplan 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.

Die vorhandene, im Umfeld befindliche Bebauung stellt sich als sehr heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständliche 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.

## **Punkt 2**

*„Es ist unzulässig, die Zahl der ehemals im Zollgebäude arbeitenden Menschen mit der Zahl der zukünftigen Bewohner als Bemessungsgrundlage zu nehmen.“ (kamen mit ÖPNV, kaum Müll und andere umweltbelastende Dinge, kein Liefer- und Besucherverkehr). In den kleinteiligen Straßen des Wohngebietes gibt es keinen zusätzlichen Parkraum. Verkehrsdruck entsteht auch durch den Hol- und Bringeverkehr der Kita und durch Patienten des Ärztehauses.*

## **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 (siehe hierzu Begründung, Kap. 2.8). Es wurde eine Regelung zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels in Bezug auf die Wohneinheiten (1 Stellplatz pro WE) und die gewerblichen Nutzflächen (1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche) vereinbart, um sowohl die damit verbundenen Emissionen als auch die Flächenversiegelung zu begrenzen. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 192 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt ,davon 163 in den Tiefgaragen und 29 oberirdische Stellplätze (15 STP zwischen Haus 1 und 2, 6 STP am ehem. Zollgebäude, 8 STP für Kita, die von der Buddestraße aus angedient werden). Für die Kita liegt der Richtwert bei 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kindern, was 2,5 bis 3,5 STP entspräche. Mithin ist mit den 8 angebotenen Stellplätzen bereits ein deutlich höherer Wert realisiert.

Durch den Wohnungsmix aus ca. 77% 2-3-Raum-Wohnungen, ca. 13% 3,5-Raum-Wohnungen und 10 % 4-5-Raum-Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 als gerechtfertigt angesehen. Dieser begründet sich auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt.

Darüber hinaus sind weitere Gründe die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Agentur für Arbeit) sowie die integrierten Lage des Vorhabens in Randlage zur Innenstadt. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im direkten und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden in den Tiefgaragen umfangreich Fahrradstellplätze (inkl. separate E-Bike-Stellplätze) nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das entspricht circa den Richtlinien des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.) oder den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes resultiert auch aus dem städtischen Ziel, mit dem Vorhaben (relativ) kostengünstigen Mietwohnungsbau realisieren zu können und über alternative Mobilitätskonzepte den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten zu verschieben.

Die Auswirkungen der Tiefgarage wurden innerhalb des Planverfahrens immissionsschutzrechtlich geprüft und gutachterlich bewertet.

### **Punkt 3**

*Forderung der Umwidmung der Buddestraße ab Hans-Loch-Straße in eine Anliegerstraße mit Tempo 30 und dem Vermerk „Sackgasse“.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die Buddestraße ist nicht Teil des Planungsgebietes und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans DAB707. Die Buddestraße besitzt aber bereits den Charakter einer Anliegerstraße und ist als Sackgasse beschildert. Eine Verbindung zwischen Peter-Vischer-Weg (PVW) und Buddestraße/Albrecht-Dürer-Weg (ADW) ist nicht geplant. Der Status einer Sackgasse bleibt somit erhalten.

Die Buddestraße befindet sich bereits heute in einer Tempo-30-Zone.

### **Punkt 4**

*Eine Aufstockung des ehem. Zollgebäudes um ein Geschoss wird abgelehnt und eine Absenkung um mind. 2 Geschosse gefordert.*

*Höhe des Hauses wirkt störend und führte bereits zu Luftverwirbelungen (mit Dachschäden an Häusern im Dürer-Weg). Durch einen Rückbau würde auch die Ortsteil-Kirche wieder mehr in den Mittelpunkt des Stadtteils rücken.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Es handelt sich bei dem ehemaligen Zollgebäude um ein von der Bausubstanz her weitgehend intaktes Bestandsgebäude, welches im Interesse des kostensparenden Bauens revitalisiert und wieder einer Nutzung zugeführt werden soll.

Die geplante Aufstockung beschränkt sich auf die Höhe des bestehenden Aufbaus (Technikgeschoss) und gibt dem Gebäude insgesamt eine maßstäbliche Kubatur, die sich gestalterisch in die zusätzlich geplanten Neubauten, mit denen das Bestandsgebäude künftig ein Ensemble bildet, besser einfügt. Da der Baukörper bereits vorhanden ist, dürften die Auswirkungen der Veränderung der Kubatur auf die Umgebung

hinter das Interesse nach der Schaffung von Wohnraum durch bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz zurücktreten.

Der Stadtverwaltung ist ein Auftreten von starken Luftverwirbelungen durch das Bestandsgebäude verbunden mit Dachschäden an Häusern im Albrecht-Dürer-Weg nicht bekannt. Die Abstände von mehr als 35 Meter von der nördlichen Gebäudeaußenkante zur nächstliegenden Bebauung im Albrecht-Dürer-Weg erscheinen ausreichend, um einen maßgeblichen aerodynamischen Einfluss des ehemaligen LKA-Gebäudes auf die umliegende Bebauung ausschließen zu können.

Das Bestandsgebäude des ehemaligen Hauptzollamts prägt das Ortsbild schon seit mehr als 30 Jahren. Inwieweit durch dessen Rückbau die Lukas-Kirche wieder in den Mittelpunkt des Stadtteils rücken würde, ist eine Frage der subjektiven Bewertung.

### **Punkt 5**

*Die Häuser 1, 2 und 3 sollen an die Geschosshöhe der angrenzenden Häuser angepasst werden: also 2+1.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorhandene Bebauung im näheren Umfeld stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die unmittelbar angrenzende Bebauung am Peter-Vischer-Weg und am Albrecht-Dürer-Weg selbst, sondern auch den entsprechenden Abschnitt der Buddestraße und die weitere Bebauung Am Schwemmbach Richtung Kranichfelder Straße in die Betrachtung einbezieht.

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 geplante Höhe der Neubebauung von Haus 5 und 6 liegt bei 15,40 m, von Haus 4 bei 18,40m. Die Gebäude orientieren sich damit durchaus den vorgenannten Höhen des baulichen Umfeldes.

Auch bei der Beurteilung des „Einfügens“ nach § 34 BauGB wäre hinsichtlich der Bauhöhen nicht die Geschossigkeit, sondern die absolute Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) maßgebend. Eine Einbindung des Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist damit hinsichtlich der Gebäudehöhen auch bei den Häusern 1, 2 und 3 gegeben.





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

### **Punkt 6**

„Ich gebe zu bedenken, ob die schon jetzt üblichen Belastungen durch die Polizeiübungen auf dem angrenzenden Gelände nicht zu anhaltenden Ärgernissen führen werden.“

### **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 "Polizeidienststelle Erfurt, Kranichfelder Straße". 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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö15</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	Ohne Datum, Posteingang 19.03.2020	

Auf Grund der Einarbeitung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden, Naturschutzverbände und der innergemeindlichen Abstimmung sowie der Öffentlichkeit ergaben sich Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die von den Änderungen Betroffenen erneut beteiligt. Die Zustimmung der von der Änderung Betroffenen zur geänderten Planung liegt (Schreiben mit Posteingang 19.03.2020) vor.

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

**I**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.02.2018 25.06.2019	

**Stellungnahme vom 22.02.2018 und 25.06.2019**

**keine Betroffenheit, keine Einwände**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.02.2018 01.08.2019	

### **Stellungnahmen vom 12.03.2018 und 01.08.2019**

#### **Punkt 1**

1. *Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/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 wurden die Stellungnahmen 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 wurden die o.g. Löschwasserentnahmestellen berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>I3</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.03.2018	17.07.2019

### **Stellungnahme 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 bemessen. 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 Bebauungsplan 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**

Die Einhaltung von Sondervorschriften für das Bestandsgebäude ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

### **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 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 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 Kulturdenkmälern 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, wurde folgender Passus in den Bebauungsplan 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 Kulturdenkmälern 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 Denkmalschutz-gesetz - 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 wurde in den Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufgenommen. Vom TDLA erfolgten diesbezüglich keine Hinweise oder Änderungswünsche.

## **Stellungnahme vom 17.07.2019**

### **Punkt 1**

*Die Höhenangaben aus den Ansichten sind in der Legende nicht erläutert.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die Legende der Planzeichnung wurde um die Höhenangaben aus den Ansichten ergänzt.

### **Punkt 2**

*Festsetzung 11.1: Auf eine Höhenfestsetzung für Hecken ist zu verzichten. Hier erfolgt ausdrücklich kein bauaufsichtlicher Vollzug.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die Festsetzung 11.1 wurde entsprechend geändert und auf die Festsetzung einer maximalen Höhe der Hecken verzichtet.

### **Punkt 3**

*Es ist eine Festsetzung zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels in Bezug auf die Wohneinheiten (1 Stellplatz pro Wohneinheit) und die gewerbliche Nutzfläche/Arztpraxen (1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche) zu treffen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der o.g. reduzierte Stellplatzschlüssel ist über die textliche Festsetzung 8.1 i.V.m der Begründung, Kap. 2.8, Seite 25 bereits erfüllt.

Zusätzlich erfolgte eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.03.2018 19.07.2019	

**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.**

### **Stellungnahme vom 21.03.2018, Verweis auf die Stellungnahme vom 02.11.2017**

#### **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 wurde die Herstellung eines Gehwegs mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs 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.

## **Stellungnahme vom 19.07.2019**

### **Punkt 1**

*Zum Planverfahren wurde in Verbindung mit der Drucksache 2688/18 eine ausführliche Stellungnahme abgegeben, zu der mit Schreiben vom 23.01.19 eine Zwischenabwägung erfolgte. Diese Zwischenabwägung wird im Wesentlichen mitgetragen. Unabhängig bleiben die in der Stellungnahme vom 17.01.19 formulierten Hinweise bestehen. Dies gilt insbesondere für den Umstand, dass zu berücksichtigen ist, dass der öffentliche Verkehrsraum im Umfeld des Vorhabens keine ausreichenden Möglichkeiten aufweist, um weiteren aus dem Vorhaben resultierenden Verkehr aufzunehmen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Für den Parkplatzbedarf der neuen Wohnbauten werden ausreichend Stellplätze geschaffen (siehe hierzu auch Begründung, Kap. 2.8, Seite 25), diese sind durch den Vorhabenträger gemäß Thüringer Bauordnung im Vollzug der Satzung nachzuweisen.

### **Punkt 2**

*Bezüglich der Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums des Peter-Vischer-Weges (siehe auch Stellungnahme zum Abwägungsergebnis vom 06.02.19) verweisen wir auf den Durchführungsvertrag zum Vorhaben. In diesem ist die Herstellung einer entsprechenden Gehbahn auf der Nordseite des Peter-Vischer-Weges vorzusehen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass ein Gehweg auf der südlichen Seite des Peter-Vischer-Wegs in einer nutzbaren Breite von ca. 2,30 m hergestellt werden soll.

Die Gründe zur Herstellung des Gehwegs auf der südlichen Seite des PVW sind unter Punkt 1 der Abwägung zur Stellungnahme vom 21.03.2018 genannt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.04.2018 06.08.2019	

### **Stellungnahme vom 12.04.2018**

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 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. Nach Überarbeitung des Konzeptes wurden im nördlichen Grünstreifen zum Albrecht-Dürer-Weg zahlreiche Bestandsbäume und im südöstlichen Bereich an der Grundstücksgrenze zum Landeskriminalamt weitere zusätzliche Bestandsbäume erhalten. Damit wird die Zahl der erhaltenen Bestandsbäume von 11 auf 37 erhöht.

##### **Punkt 3**



*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG/Arten-schutzgutachten. 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 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.**

## **Begründung**

Aufgrund der räumlichen Nähe des Gebietes zur Innenstadt, 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 und in der textlichen Festsetzung wurde 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 geräuschemissionsschutzrechtliche 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.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Eine Festsetzung der Gebietsnutzung nach der Baunutzungsverordnung erfolgte. Die Hinweise zum lärmkontingentierte Bebauungsplan DAB525 wurden im Zuge der Erstellung der Schallimmissionsprognose zur Kenntnis genommen.

### **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 teilweise 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.

Auf Grund der Tatsache, dass aus Gründen des Immissionsschutzes im Haus 1 eine Wohnnutzung unzulässig ist und deshalb nicht störende gewerbliche Nutzungen diesem Gebäude vorbehalten sind, wird ein kleiner Teilbereich in der Nähe der Straße am Schwemmbach als Mischgebiet festgesetzt.

### **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 8.8 des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

#### **Punkt 14**

*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.

## **Stellungnahme vom 06.08.2019**

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

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

#### **Punkt 1: Klimaökologie**

*Einer Wärme fördernden Versiegelung der Stellplatzflächen ist durch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster entgegenzuwirken. Dies ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.*

*Begründung: Der Geltungsbereich liegt in der klimatischen Sanierungszone. Stadtklimatisch handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des Menschen. Ziel ist es, diese stark versiegelten Flächen (z.B. durch Begrünung, Entsiegelung) klimatisch aufzuwerten.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

In den textlichen Festsetzungen wurde unter Punkt 5, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende neue Festsetzung aufgenommen:

Oberirdische PKW-Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Regelung zur Herstellung der oberirdischen PKW-Stellplätze wurde auch im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **Punkt 2**

*Folgender Absatz im Kapitel 2.3 „Klima und Luft“ (Seite 12) des Grünordnungsplans ist wie folgt zu aktualisieren:*

*Nach gesamtstädtischem Klimagutachten (Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, 2016) In der Beiplankarte 15 ~~Umwelt~~ ~~Klima des Flächennutzungsplans Erfurt~~ befindet sich der gesamte Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund der vorherrschenden Struktur in einer ausgewiesenen „Fläche mäßiger bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima“ (Klimasanierungszone IV). ~~Die im Westen des Geltungsbereiches unmittelbar anschließende Verkehrsstraße „Am Schwemmbach“ ist als Schutzzone I. Ordnung „mit größter Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Kalt- und Frischluft sowie die Be- und Entlüftung der Stadt Erfurt“ markiert.~~*

*„Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, 2016, Stadtverwaltung Erfurt“ ist unter den Quellenangaben des Grünordnungsplans auf Seite 37 zu ergänzen.*

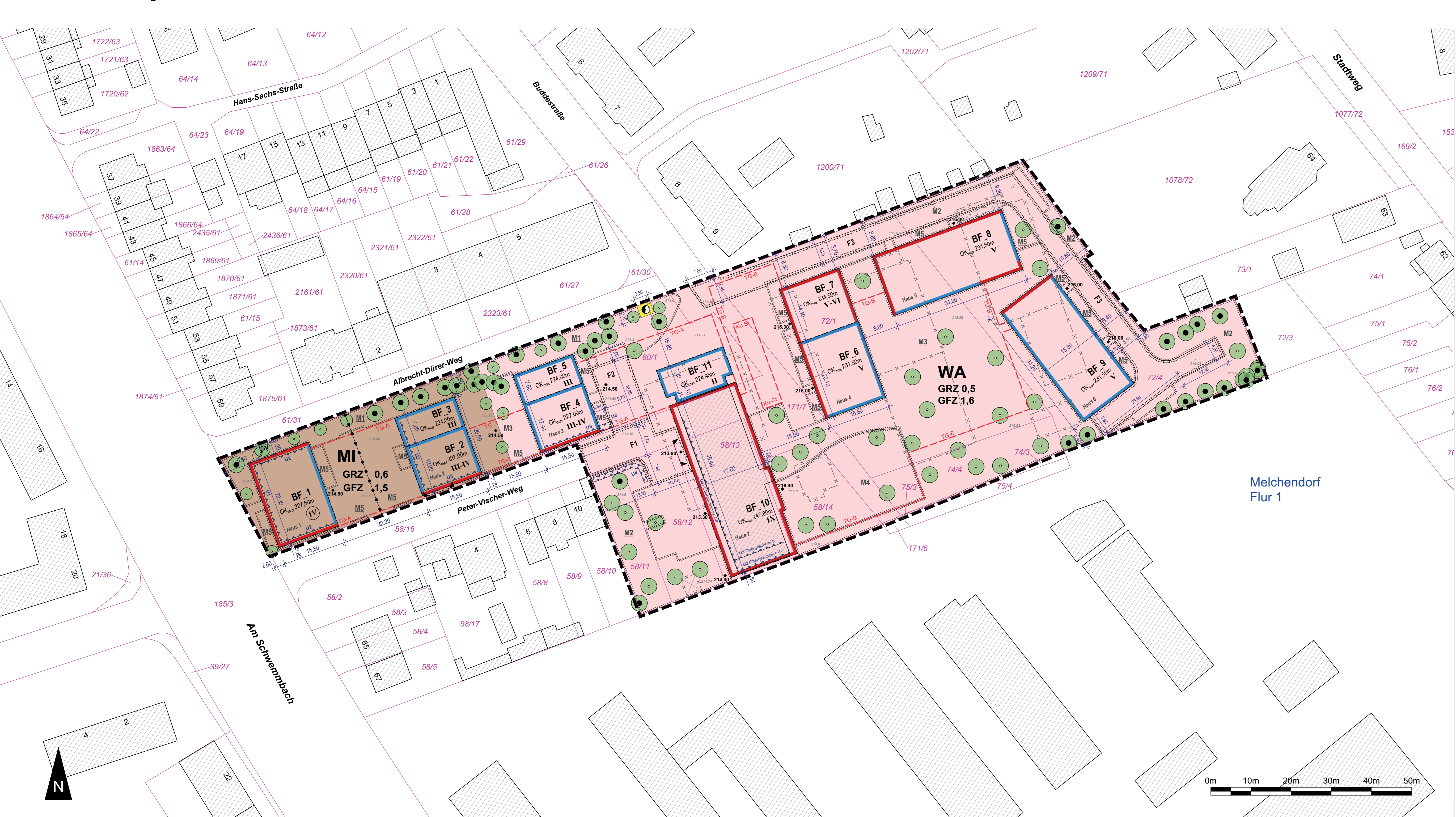
#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Grünordnungsplan wurde an entsprechender Stelle korrigiert und die o.g. Quellenangabe ergänzt.

Teil A1: Planzeichnung, M 1: 500

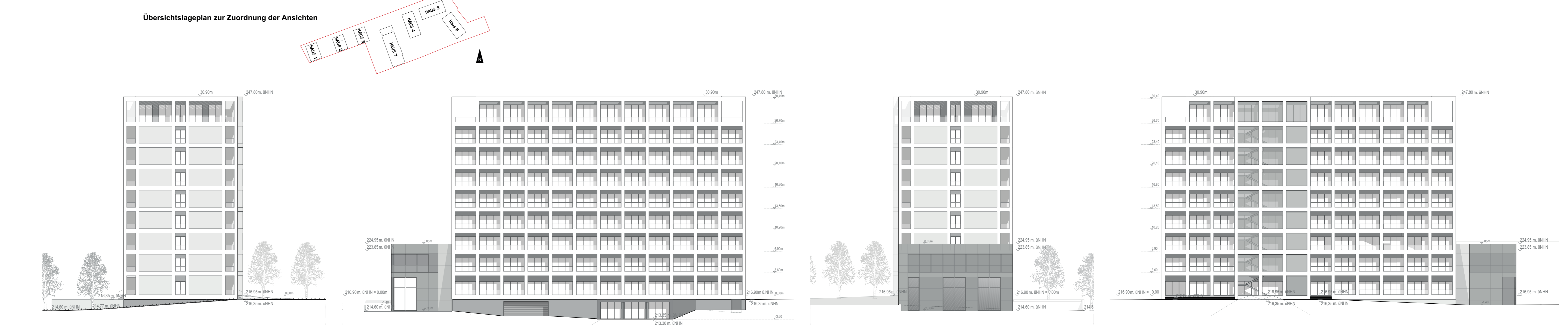


Teil B: Textliche Festsetzungen

Table with columns: Nr., Festsetzung, Ermächtigung. Contains detailed regulatory text for various aspects like building use, greenery, and construction.

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen - Fassadensichten, M 1: 250

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB



Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Table with columns: Nr., Festsetzung, Ermächtigung. Provides supplementary guidelines and recommendations for the development.

Vorhabenvermerk zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- 1. Der Stadt Rat hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr. 1648/17 den Erstellungs- und Ausarbeitungsplan genehmigt...
2. Der Entwurf der öffentlichen Bebauungspläne...
3. Die von der Planung berichtigten Bebauungspläne...
4. Der Stadt Rat hat am 23.05.2018 mit Beschluss Nr. 2068/18 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans...
5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans...
6. Der Rat hat die öffentliche Auslegung...
7. Die von der Planung berichtigten Bebauungspläne...
8. Der Stadt Rat hat am 08.02.2019 mit Beschluss Nr. 2068/19 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans...

Erfurt, den Oberbürgermeister
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfassung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürBO der Ratfachausschussbehörde mit Schreiben vom ... vorgelagt. Die Satzung wurde nicht beantragt.

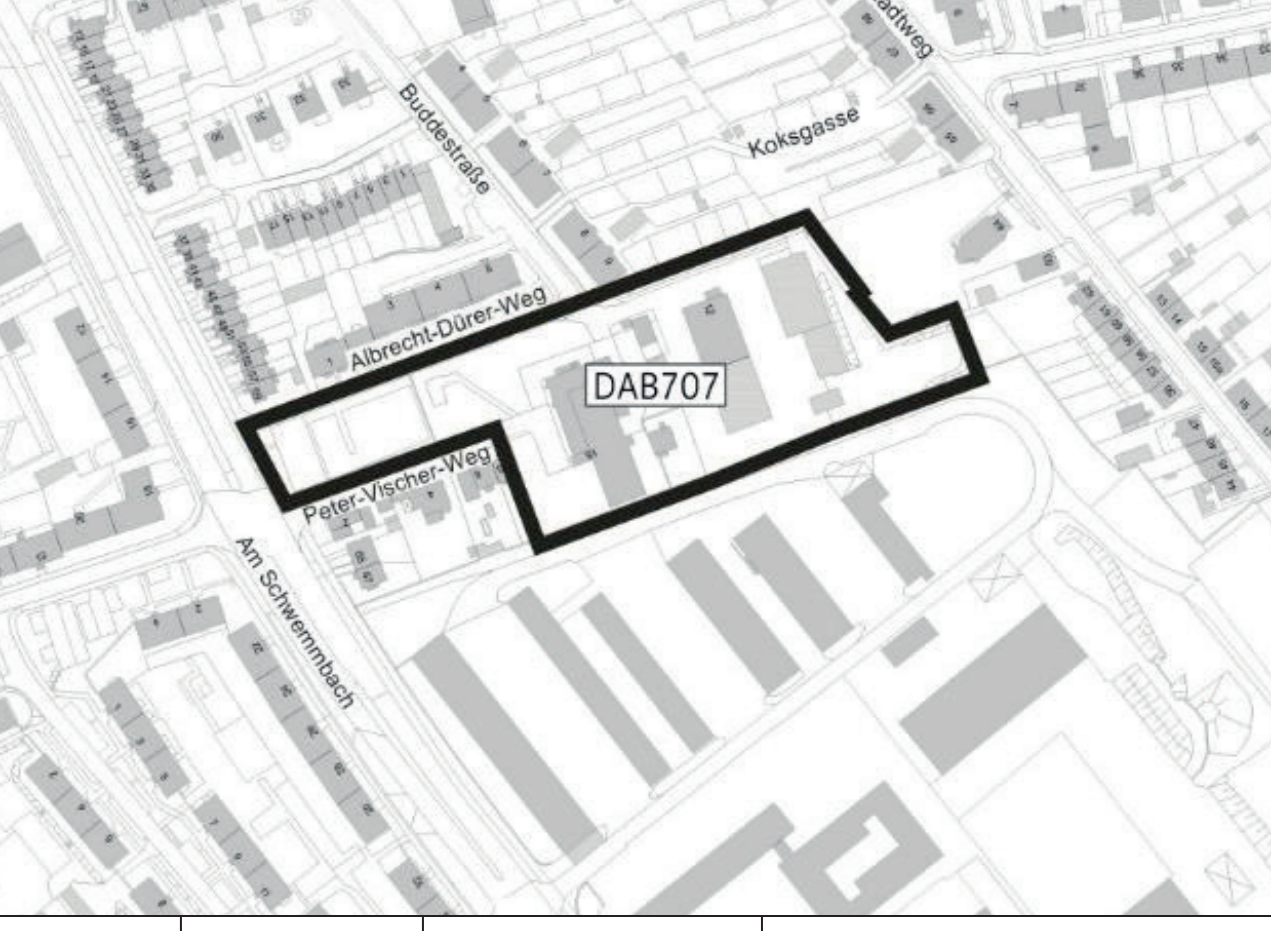
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dem Rat der Stadt Erfurt zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Der Rat hat den Bebauungsplan mit dem Beschluss Nr. 2068/19 vom 08.02.2019 beschlossen. Der Rat hat die öffentliche Auslegung...
Erfurt, den Landeshauptstadt Erfurt - Oberbürgermeister

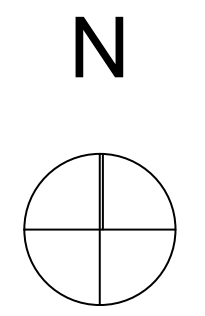
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dem Rat der Stadt Erfurt zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Der Rat hat den Bebauungsplan mit dem Beschluss Nr. 2068/19 vom 08.02.2019 beschlossen. Der Rat hat die öffentliche Auslegung...
Erfurt, den Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinanzplans (Planzeichnungsverordnung 1998 - PlanZV)
5. Thüringer Gesetz über die Bauleitpläne (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)
In der zum Zeitpunkt des Satzungsentwurfs jeweils gültigen Fassung.

Es ist beachtlich, dass die Punkte in ihrer Orientierung und Bezeichnung als Grundlage für die genehmigten Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05/2017 übereinstimmen.
Hilfsbuchausg. den gpc Eberhard
Dipl.-Ing. Uwe Eberhard
Offizieller Beauftragter Vermessungsingenieur

Planverfasser:
Qualitätsbüro
Königsstraße 20, 99423 Weimar
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Wagnergasse 3, 99092 Erfurt

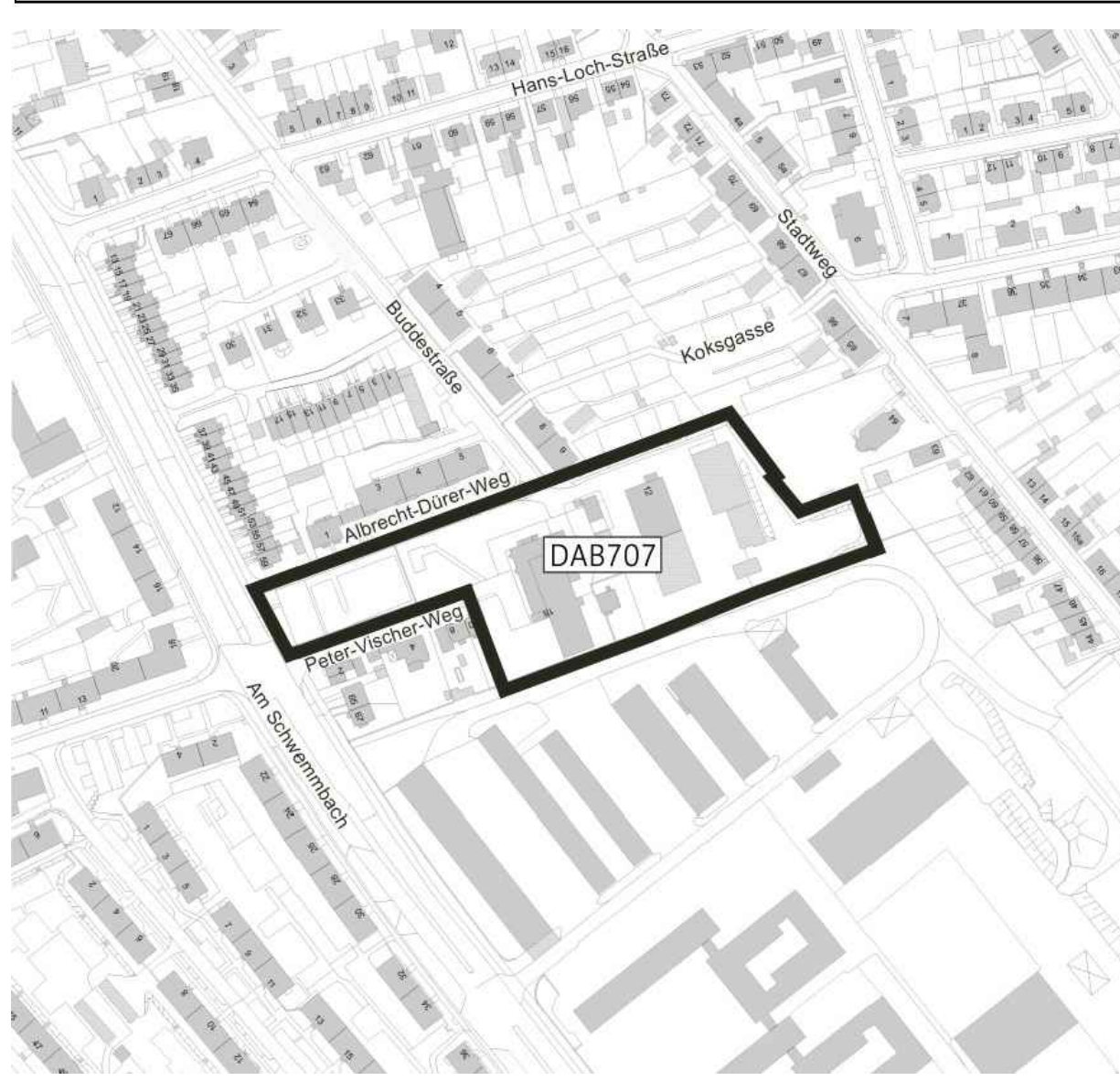




**LEGENDE**

	Dachterrasse		Sichtschutzhülse
	Terrasse		Treppenanlage
	Balkon		Baum Bestand mit Nummerierung
	Belagfläche (Räumen / Plätze) Farbe: Boden- und Oberflächenausführung Farbe: Pflaster: Graue- und Sandtöne		Baum Neupflanzung
	Rasenpflanzfläche (verankerungsfähig)		Baumverflanzung
	Bepflanzung (Rasen, Sträucher, Stauden)		Ein-/Ausfahrt
	extensive Dachbegrünung		Ein-/Ausgang
	Kindergarten Freifläche		Stützgruppen
	Feuerwehrzufahrt		Höhenangabe
	Aufstellfläche Zuleiferer Backshop		Rampe, Notausgang
	Spielbereich		Fahrspur Feuerwehr
	Hochbett mit Straußlagen		Mülllinie (m)
	F		P1-15 Parken Gewerbesitz
	Müllenthausung		P16-21 Parken Besucher
	Fahrradenthausung		P22-29 Parken (kurzzeitig) Kindergarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Grundstücksgrenzen		a.B. Haus 1 Besichtigung der Gebäude
	Tiefgarage		a.B. III IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
	Behausung neu (Gebäude)		a.B. III Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
	Lüftungsauslass Tiefgarage		OK max Zahl der Vollgeschosse, zugeordnet
	Zaun/Mauer		OK max Oberste Anhöhe als Höchstmaß in Metern über NN
	Lärmschutzwand		VE Angabe an Wohnseinheiten
	Schlüssel mit Nummerierung		

**Planverfasser:** Planungsbüro Rau, Landschaftsarchitektur  
Schillerstraße 9a, 99423 Weimar



Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bezeugt.

**Ausfertigung**  
Erfurt, den .....

Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

**Vorhaben- und Erschließungsplan DAB707**  
**"Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"**  
**Gestaltplan und Freianlagen**