

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.02.2021

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 frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf wurde vom 31.08.15 - 02.10.15 durchgeführt. Mit Schreiben vom 31.07.15 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Vorentwurf aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde vom 14.04.2020 - 12.06.2020 durchgeführt. Mit Schreiben vom 03.04.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Entwurf aufgefordert.

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
B 01	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	02.09.15 20.05.20	11.09.15 25.05.20			x	
B 02	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	15.04.20			x		
B 03	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt	21.04.20			x		
B 04	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Liegenschaftsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig	24.04.2020			x		
B 05	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	27.08.15			x		
B 06	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	03.09.15 11.05.20			x		
B 07	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abteilung Archäologie Humboldtstraße 11 99423 Weimar	24.09.15 21.04.20			x	x	
B 08	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	17.09.15 10.06.20			x	z.T.	
B 09	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.09.15 06.05.20			x	x	
B 10	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.09.15 10.06.20			x	x	
B 11	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technischer Service GmbH, Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	07.09.15 20.04.20			x	x	
B 12	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technischer Service GmbH Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.08.15, 03.09.15 27.04.20			x	x	

B 13	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.08.15 04.05.20			x	x	
B 14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.09.15 03.06.20			x	x	
B 15	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	07.08.15 04.05.20			x	x	
B 16	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	04.06.20			x	x	
B 17	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	08.09.15			x		
B 18	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Postfach 100262 07702 Jena	20.04.20			x	x	
B 19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	20.04.20			x		
B 20	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	17.08.15 15.04.20			x		
B 21	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	01.09.15 02.06.20			x	x	
B 22	50Hertz Transmissions GmbH Heldestraße 2 10557 Berlin	03.04.20			x		
B 23	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Str. 41 07745 Jena	01.10.15 10.06.20			x	x	

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

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



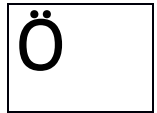
Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf wurde vom 31.08.15 - 02.10.15 durchgeführt. Mit Schreiben vom 31.07.15 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Vorentwurf aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde vom 14.04.2020 - 12.06.2020 durchgeführt. Mit Schreiben vom 03.04.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Entwurf aufgefordert.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N 1	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3	04.09.15 08.06.20			x		
N 2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	31.08.15			x		
N 3	Kulturbund für Europa e.V. Bahnhofstr. 27 99084 Erfurt	16.04.20			x		
N 4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	11.09.15 10.06.20			x		
N 5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	10.09.15				z.T.	
N 6	NABU Erfurt e.V. Röhrenweg 114 99092 Erfurt	26.05.20				z.T.	
N 7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	13.08.15 02.06.20		x			
N 8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	28.04.20		x			
N 9	Landesanglerverband Thüringen e.V. (LAVT) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.08.15 06.05.20		x			

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

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf wurde vom 31.08.15 - 02.10.15 durchgeführt. Mit Schreiben vom 31.07.15 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Vorentwurf aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde vom 14.04.2020 - 12.06.2020 durchgeführt. Mit Schreiben vom 03.04.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Entwurf aufgefordert.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö 1		19.08.15				X	
Ö 2		30.09.15				z.T.	
Ö 3		über KSD				x	

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf wurde vom 31.08.15 - 02.10.15 durchgeführt. Mit Schreiben vom 31.07.15 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Vorentwurf aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde vom 14.04.2020 - 12.06.2020 durchgeführt. Mit Schreiben vom 03.04.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände zur Beteiligung zum Entwurf aufgefordert.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.06.20			x		
12	Entwässerungsbetrieb	04.06.20			x	x	
13	Schulamt	23.04.20			x		
14	Umwelt- und Naturschutzamt	10.06.20 20.10.20 01.02.21			x	x	
15	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	15.06.20			x		
16	Bauamt	11.06.20				z.T.	x

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 01
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt 99423 Weimar, Weimarplatz 4	
mit Schreiben vom	02.09.15 20.05.20	

1. Stellungnahme vom 02.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1, Belange der Raumordnung, weitergehende Hinweise :

Ziel des Bebauungsplanes ALT 424 „Löbertor“ sind zum einen die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes sowie zum anderen die Schaffung von bisher fehlenden Kapazitäten im Bereich ruhender Verkehr sowie der Sicherung der Grundversorgung im Bereich der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich Altstadt. In den oberen Geschossen des Baufeldes südlich der Neuwerkstraße sollen zudem weitere Wohnungen im Zentrumsbereich entstehen.

Die Aktivierung mindergenutzter Flächen im Stadtzentrum zur Umsetzung der dem Oberzentrum Erfurt zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen entspricht den raumordnerischen Festlegungen gemäß Grundsatz 2.2.6 G, Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP), veröffentlicht im GVBL für den Freistaat Thüringen 06/2014 vom 04.07.2014.

Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt. Nach dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt von 2009 werden für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt u. a. folgende Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen formuliert.

Der zentrale Versorgungsbereich der Altstadt ist im Rahmen der Zentrenhierarchie aus historischer, siedlungsräumlicher und städtebaulicher Sicht als wichtigster Einzelhandelsstandort in Erfurt festzuhalten und grundsätzlich ein aus städtebaulicher Sicht positiv zu wertender Standort für künftige insbesondere (großflächige) zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen. Der hier angesiedelte Einzelhandel dient vor allem einer gesamtstädtischen und regionalen Versorgung und übernimmt auch in Teilen eine Nahversorgungsfunktion. Mit dem Ziel einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind künftig zentrenrelevante Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt zu konzentrieren. Diesen Entwicklungszielen sowie auch den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel werden die Planungsziele des Bebauungsplanes gerecht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 2, Belange des Immissionsschutzes, weitergehende Hinweise :

Der Betrieb von Parkhäusern ist nicht nur im Bereich der Ein- und Ausfahrten, sondern auch auf den Parkebenen mit Geräuschemissionen verbunden. Auf Grundlage einer gutachterlichen Prognose zu den Geräuschemissionen ist zu prüfen, welche Beeinträchtigungen an den umliegen-

den Wohnhäusern zu erwarten sind und durch welche Maßnahmen diese vermieden werden können.

Die entsprechend erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind festzusetzen bzw. Sie sind - soweit eine Festsetzungsmöglichkeit nicht besteht - vertraglich zu sichern.

Die zu erarbeitende Schallschutzprognose ist im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Beurteilung vorzulegen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Schallschutzprognose lag der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Beurteilung vor. Gemäß der Schallschutzprognose wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den Schutzanspruch der vorhandenen Nutzungen des Umfelds und der geplanten Nutzungen des Vorhabens sicherstellen. So erfolgt z.B. die Zu- und Abfahrt aller PKW-Stellplätze von schutzwürdigen Nutzungen abgewandt am Juri-Gagarin-Ring und sichert die baulich-technische Ausführung des Parkhauses, das auf dessen Umfeld keine schädlichen Emissionen wirken.

Stellungnahme

Punkt 3, Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB:

In dem maßgeblichen Plangebiet "Löbertor" ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt. Mit o.g. Bebauungsplan, soll Baurecht für ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit mindestens 1.600 qm Verkaufsfläche sowie für ein Parkhaus mit 420 - 500 Pkw-Stellplätzen geschaffen werden. Aus den Unterlagen zum Vorentwurf ergibt sich noch nicht, welche konkrete Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden soll.

Grundsätzlich lässt sich die mit o.g. Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickeln. Dies gilt insbesondere auch, wenn als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet "Parkhaus" sowie ein Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" festgesetzt wird. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich einer Gemengelage zwischen einem Mischgebiet (im Sinne von § 6 BauNVO mit anteiliger allgemein Konkretisierungsspielraum er Wohnnutzung) und einem Kerngebiet (im Sinne von § 7 BauNVO) enthält einen größeren Konkretisierungsspielraum und lässt die Entwicklung entsprechender Sondergebiete zu.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Vorentwurf umfasste nur die städtebaulichen Grundzüge für die Bildung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der "Fußgängerzone Anger". Darauf aufbauend wurde eine Ausschreibung durchgeführt, ein Zuschlag erteilt und das Bebauungsplanverfahren vorhabenbezogen weitergeführt. Dazu wurde angelehnt an den angrenzenden Bebauungsplan EFM073 "Anger" zur Art der Nutzung ein Kerngebiet mit Einschränkungen festgesetzt.

Die vorgeschlagene Festsetzung eines Sondergebietes wäre auch möglich gewesen, sie erwies sich aber im Hinblick auf eine angestrebte gemischte Nutzung am westlichen Ende der "Fußgängerzone Anger" als nicht erforderlich. Die Gründe hierzu sind, dass das geplante Kerngebiet am südwestlichen Rande des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Erfurt liegt, in dem eine hohe Dichte von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur besteht.

Stellungnahme

Punkt 4, weitere beratende Hinweise, Absatz 1

Im Sinne "Stadt der kurzen Wege" sollte geprüft werden, ob die Planungsabsicht, auf den stadteigenen Grundstücken am Löbertor, Baurecht für einen (großflächigen) Vollsortimenter zur besseren Lebensmittelversorgung der in der Innenstadt lebenden (zunehmenden) Wohnbevölkerung zu schaffen, auch planungsrechtlich abgesichert werden kann. Auch wenn in einem Angebotsplan die entsprechende Einschränkung des zugelassenen Warenangebotes in der Innenstadt nicht begründbar sein dürfte, können entsprechende flankierende vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB bzw. - im Falle der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Regelungen nach § 12 BauGB getroffen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan wurde im weiteren Verfahren vorhabenbezogen weitergeführt und dazu ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, so dass die Herstellung und der Betrieb eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gesichert ist.

Stellungnahme

Punkt 4, weitere beratende Hinweise, Absatz 2

Nach Aussage der Begründung, S. 8 können in Teilbereichen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Soweit diesbezüglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bzw. gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO getroffen werden sollen, ist nachvollziehbar zu erläutern, warum von einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes, der Belichtung und Belüftung sowie die nachbarlichen Belange auszugehen ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Dem Vorentwurf lagen die städtebaulichen Grundzüge und dazu kursorischen Prüfungen bzgl. der Abstandsflächen zu Grunde.

In der Folge wurde das Bebauungsplanverfahren vorhabenbezogen weitergeführt und die Belange des Brandschutzes, der Belichtung und der Belüftung sowie der nachbarlichen Belange beachtend baukörperkonkrete Festsetzungen getroffen und mit den Gutachten in der Anlage der Begründung zu Schall, Lufthygiene und Belichtung die Konfliktlösungen konkret nachgewiesen. Im Durchführungs- und im Kaufvertrag wurden weitere Details im Hinblick auf einen Vollzug des Vorhabens geregelt, wie z.B. Belange von Brandschutz, Feuerwehr und Rettung.

Stellungnahme

Punkt 4, weitere beratende Hinweise, Absatz 3

Soweit mit den geplanten Vorhaben (einschließlich der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von § 3 c Satz 1 UVPG verbunden sind, kann für die Aufstellung o.g. Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden (vgl. hierzu § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 3c Satz 1 und Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG). Unabhängig davon sind die durch die Planung berührten immissionsschutzrechtlichen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 50 BImSchG zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren wurde zur Sicherstellung der normativen Belange wie z.B. der Umweltauswirkungen als Normalverfahren geführt und ein Umweltbericht erstellt sowie alle immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

2. Stellungnahme vom 20.05.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1, Belange der Raumordnung

Die Stadt Erfurt möchte mit dem vorgelegten Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichen Ende der City im Übergang zum südlichen Stadtring am früheren Löbertor schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll eine Stadtreparatur und eine städtebauliche Neuordnung im Bereich Neuwerkstraße/ Löbertor erreicht werden. Weitere Ziele sind die Verbesserung der Nahversorgung des Wohnstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt durch die Einordnung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter) mit mindestens 1.600 m² Verkaufsfläche (VKF) und die Etablierung eines Parkhauses mit ca. 500 Stellplätzen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,5 ha. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach Aussagen in den Unterlagen Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Sicherung des Vorhabens wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB festgesetzt. Im Baufeld 1 des Kerngebietes ist eine Tiefgarage mit 45 PKW-Stellplätzen, im Erdgeschoss ein Vollsortimenter mit max. 1.600 m² VKF und in den vier Obergeschossen ein Hotel mit 160 Zimmern sowie noch zu präzisierenden Funktionen (Büro, Wohnen u. a.) vorgesehen. Im Baufeld 2 des Kerngebietes sollen ein Parkhaus mit 553 PKW-Stellplätzen, 68 Stellplätze für Fahrräder, WC usw. festgesetzt werden. Beide Gebäude werden unterirdisch miteinander verbunden (Baufeld 3).

Der Standort befindet sich am südlichen Altstadtrand und liegt nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK, 2017 Junker und Kruse, Stadtratsbeschluss 4/2019) der Stadt Erfurt im zentralen Versorgungsbereich Altstadt. Dort wurde er als großflächige Brache ausgewiesen.

Die Planung steht im Einklang mit der zentralörtlichen Funktion Erfurts als Oberzentrum gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, Ziel 2.6.1 Z und Grundsatz 2.6.2 G, Konzentrations- und Kongruenzgebot). Raumordnerische Auswirkungen auf nächste zentrale Orte sind durch das Einzelhandelsvorhaben nicht zu erwarten (LEP, Grundsatz 2.6.3 G, Beeinträchtigerungsverbot).

Es ist davon auszugehen, dass durch die Etablierung eines neuen Lebensmittelmarktes insbesondere die Ausstattung für die Nahversorgung, aber auch die Handelsstruktur im Altstadtbereich der Stadt Erfurt ergänzt und verbessert werden können. Die wohnortnahe Nahversorgung kann durch die Einordnung des großflächigen Lebensmittelmarktes unterstützt werden. Gleichzeitig können die verkehrlichen Bedingungen für den PKW-Verkehr (Stellplätze),

den Fußgänger- und Radverkehr verbessert und ein qualitätsvoller Altstadteingang mit bisher unzureichenden Bedingungen geschaffen werden.

Die bauliche Verdichtung des Altstadtbereiches steht in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung, insbesondere mit den Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ gemäß LEP, Grundsätze 2.4.1 G und 2.4.2 G. Gleichzeitig entspricht die Einordnung des Lebensmittelmarktes im südlichen Altstadtbereich dem Integrationsgebot (LEP, Grundsatz 2.6.4 G).

Durch die Beseitigung der Brachfläche und die beabsichtigte geordnete Neugestaltung der städtebaulichen Situation im Bereich Löbertor / Neuwerkstraße kann eine Attraktivitätserhöhung am Rand des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt erreicht werden. Da es sich um einen bedeutsamen innerstädtischen Bereich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt handelt, ist diesem auch eine dementsprechende Bedeutung zuzuordnen. Die geplante bauliche Entwicklung entspricht der Bedeutung des Verknüpfungs- und Schwerpunktes am früheren Löbertor im Übergang zum südlichen Stadtring.

Die Planung geht nach Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde mit dem EHZK konform, wonach der Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung eine wesentliche Rolle zukommen soll. Sie steht auch in Übereinstimmung mit den im EHZK für die Altstadt formulierten übrigen Entwicklungszielen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 2, Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB:

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Für die Stadt Erfurt liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.03.2017 vor. In dem am Rande der Altstadt liegenden Plangebiet "Löbertor" ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt. Nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 424 ist die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt. Mit dem Plan ALT 424 soll im nördlichen Plangebiet (Teilbereich 1) Baurecht für Einzelhandelsnutzungen von bis zu ca. 2350 qm Geschossfläche, darunter ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit 1.600 qm Verkaufsfläche, für ein Hotel mit ca. 169 Zimmern, für ein weiteres Wohn- und Geschäftsgebäude sowie im südlichen Plangebiet (Teilbereich 2) für ein Parkhaus mit max. 580 PKW- Stellplätzen geschaffen werden.

Grundsätzlich lässt sich ein Kerngebiet aus einer gemischten Baufläche entwickeln. Dies gilt hier insbesondere im Hinblick darauf, dass das geplante Kerngebiet am südwestlichen Rande des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Erfurt liegt, in dem eine hohe Dichte von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur besteht. Die Aussage in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 424, wonach das Entwicklungsgebot beachtet wird, kann bestätigt werden.

Die nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO getroffene Festsetzung zum Kerngebiet, die die Zulässigkeit der Wohnnutzung betrifft, entspricht zwar nicht der Ermächtigungsgrundlage (s. hierzu unter Anlage Nr. 3, Pkt. 1). Der Mangel kann jedoch durch eine Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO oder durch eine vorhabenkonkrete Festsetzung behoben werden. Auch für den Fall, dass der vorliegende Mangel durch die Festsetzung zweier kleiner Sondergebiete mit (der beabsichtigten Baurechtschaffung entsprechenden) Zweckbestimmungen behoben wird, kann von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes ausgegangen werden: Die im Flächennutzungsplan

enthaltene Darstellung einer gemischten Baufläche lässt die Entwicklung entsprechender kleiner Sondergebiete zu.

Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelbare vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt keiner Genehmigungspflicht. Vor der Bekanntmachung ist er lediglich nach § 21 Abs. 3 ThürKO kommunalrechtlich anzuzeigen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 1

Zu den Regelungen der Wohnnutzung im Kerngebiet

Eine Wohnnutzung in einem Kerngebiet kann grundsätzlich auf Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 6, 7 BauNVO, von § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder von § 7 Abs. 4 Nr. 1 oder Nr. 2 BauNVO geregelt werden. Bei allen Regelungen muss die in § 7 Abs. 1 BauNVO festgelegte Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleiben. Danach dient ein Kerngebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Wohnnutzung wird nicht genannt. Sie ist im Kerngebiet nur untergeordnet zulässig.

In vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Kerngebiet in zwei Teilbereiche gegliedert. Textlich wird in Pkt. 1.4 nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen im Teilbereich 1 des Kerngebietes ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Im Teilbereich 1 kann damit überwiegend eine Wohnnutzung in vier von insgesamt fünf geplanten Geschossen realisiert werden. Auch in der Gesamtschau auf das Kerngebiet ist nicht nur von einer untergeordneten Zulassung der Wohnnutzung auszugehen. Der Teilbereich 1 stellt zwar nur eine Teilfläche des festgesetzten Kerngebietes dar. Im Hinblick darauf, dass der Teilbereich 2 ausschließlich der Baurechtschaffung eines Parkhauses dient und dass das gesamte Kerngebiet maßgeblich durch die angrenzende über 10 geschossige Wohnbebauung geprägt wird und weitere verdichtete Wohnquartiere westlich der Eichenstraße entstehen sollen (vgl. Begründung, S. 12), ist hier nicht sichergestellt, dass die Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt.

Unabhängig davon entspricht die getroffene textliche Festsetzung in Pkt. 1.4 auch nicht der Ermächtigungsgrundlage des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Danach kann festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Wenn von dieser Ermächtigungsgrundlage Gebrauch gemacht wird, so ist die Regelung einer exklusiven Wohnnutzung ab einem bestimmten Geschoss gefordert. Die zu bestimmenden Geschosse dürfen nur ganz oder gar nicht für die Wohnnutzung geöffnet werden. (vgl. u.a. OVG Münster, Urteil vom 18.12.2009 - 7 D 62/08.NE). Damit die Zweckbestimmung in der Gesamtbetrachtung auf das ganze Kerngebiet bei Anwendung der Regelung des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB gewahrt bleibt, ist diese entweder auf sehr kleine Teilgebiete oder auf eine untergeordnete Anzahl der oberen Geschossebenen zu beziehen.

Die in Pkt. 1.4 getroffene Regelung kann auch nicht auf die in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannte Ermächtigungsgrundlage gestützt werden, da nach dieser Vorschrift eine vorrangige Wohnnutzung in Teilbereichen entgegen der Zweckbestimmung eines Kerngebietes von vorneherein nicht zugelassen werden kann.

Nach der dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegten Vorhabenbeschreibung soll die Wohnnutzung tatsächlich in dem Geltungsbereich nur untergeordnet realisiert werden und zwar nur innerhalb eines „noch zu präzisierenden Geschäftsteils Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflege / Büro / Wohnen“. (Vgl. Angaben in der Vorhabenbeschreibung zu den Bruttogeschossflächen „Geschäftsteil“ im Verhältnis zu den übrigen genannten Bruttogeschossflächen für andere Nutzungen und vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, S. 14, 15.)

Wenn im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baugebiete nach der BauNVO festgesetzt werden, sind die Anforderungen der BauNVO gleichwohl einzuhalten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB getroffen wurde: Auch dann, wenn im Kerngebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, handelt es sich bei den nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen nicht um eine vorhabenkonkrete Regelung im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Die Festsetzungen zu den Baugebieten müssen den Vorgaben der BauNVO entsprechen.

Vor dem Hintergrund der im Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans tatsächlich nur untergeordnet geplanten Wohnnutzung bestehen hier u.E. folgende alternative Überarbeitungsmöglichkeiten zur Mängelbehebung:

- 1. Nach Konkretisierung der geplanten Wohnnutzung kann eine Festsetzung gern. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen werden. Dabei sollte der Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder einer bestimmten Größe der Geschossfläche als Ober- und Untergrenze festgesetzt werden. Das in der Begründung, S. 18 genannte Ziel, im Teilbereich 1 eine „Ausprägung gemäß der Typik der Erfurter Citylagen und deren Anschlussräume mit einer Wohnnutzung erst ab den Obergeschossen“ zu realisieren, wäre mit entsprechender Festsetzung allerdings nicht zu erreichen. Die Obergrenze der zulässigen Wohnnutzung muss der Zweckbestimmung des festgesetzten Kerngebiets entsprechen. Eine Wohnnutzung darf im Teilbereich 1 im Hinblick der angrenzenden dominanten Wohnnutzung und des im übrigen Teilbereich MK TB 2 geplanten Parkhauses nur untergeordnet zugelassen werden.*
- 2. Um mangelbehaftete Regelungen zur Zulassung der Wohnnutzung in Kerngebieten nach der fehleranfälligen Ermächtigungsgrundlage des § 7 BauNVO zu vermeiden, können auch zwei kleine Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Gastronomie / großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe / Wohnen / Geschäftsgebäude“ sowie „Parkhaus“ (oder mit ähnlichen Zweckbestimmungen) festgesetzt werden. Welcher Anteil des Teilbereichs TB 1 für eine Wohnnutzung genutzt wird, kann auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei Ergänzung einer Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB offenbleiben. Entsprechendes ergibt sich abschließend aus dem Durchführungsvertrag, der nach § 12 Abs. 3a BauGB Zulässigkeitsgrundlage ist.*
- 3. Es werden vorhabenkonkrete Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB getroffen. Auf die Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO wird verzichtet.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem Vorschlag (1) wird die textliche Festsetzung 1.4. mit redaktioneller Änderung wie folgt angepasst: "Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 sind sonstige Wohnungen nur im 4.Obergeschoss zulässig; Ermächtigung des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO". Demnach ist eine Wohnnutzung typisch der Erfurter Kerngebiete nur im obersten Geschoss und daher untergeordnet zulässig.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 2, Punkt 1

Folgende Hinweise werden zu den zeichnerischen Festsetzungen im Übrigen gegeben:

- 1. Wenn die Oberkante der Gebäude im Baufeld 1 zwingend oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt wird, stellen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen innerhalb der*

Gebäudefläche im Grunde keine Begrenzungen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO dar: wegen der zwingenden Höhenfestsetzungen wäre eine Unterschreitung der Baugrenzen, anders als in § 23 Abs. 3 BauNVO vorgegeben, nicht zulässig. Es ist zu prüfen, ob hier Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden sollten, wofür das Planzeichen Nr. 15.14 der PlanZV Anlage oder ein ähnliches Planzeichen zu verwenden wäre.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Gemäß dem Vorschlag wird die Planzeichnung redaktionell angepasst und werden zur Gliederung in Gebäudeteile statt bislang Baugrenzen nun Baulinien verwendet. Auf Grund der gebäudekonkreten Festsetzungen eines dazu konkreten Vorhabens in Lageplan und Ansichten ist dieses Festsetzung präzise.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 2, Punkt 2

- 2. Das in der Planzeichenerklärung unter der Überschrift "Maß der baulichen Nutzung" enthaltene 3. Planzeichen „Oberkante Gebäude in Meter über NHN" kann u.E. gestrichen werden. In den Baufeldern wurde die Oberkante der Gebäude entweder zwingend (s. 1. Planzeichen) oder als Mindest- und Höchstmaß (s. 2. Planzeichen) festgesetzt.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Die Planzeichenerklärung wird redaktionell angepasst und das entbehrliche Planzeichen wird gestrichen.

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 2, Punkt 3

- 3. Das Planzeichen „Ein- und Ausfahrtbereich" ist in der Planzeichenerklärung so anzugeben, wie es in der Planzeichnung verwendet wurde (vgl. auch Planzeichen Nr. 6.4 der PlanZV Anlage).*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Die Planzeichenerklärung wird redaktionell angepasst und das Planzeichen angeglichen.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 2, Punkt 4

- 4. Dass das verwendete Planzeichen Nr. 15.3 der PlanZV Anlage Tiefgaragen betrifft, sollte aus der Planzeichenerklärung hervorgehen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Das verwendete Planzeichen Nr. 15.3 der PlanZV wird für die Zulässigkeit von Lüftungsschächten der Untergeschosse verwendet. In den Untergeschossen befinden sich Nebenanlagen wie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Kühlung, Lüftung, Brandschutz), Lager etc. und Stellplätze. Es wird in der Legende die Zweckbestimmung "Lüftungsschacht der Untergeschosse" redaktionell geändert in "Lüftungsschacht der Untergeschosse für Nebenanlagen und Stellplätze".

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 2, Punkt 5

5. *Das verwendete Planzeichen Nr. 15.10 betrifft nicht die Festsetzung von Geländehöhen (im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanZV), sondern eine nach § 9 Abs. 3 BauGB getroffene Festsetzung der Höhenlage der Straßenverkehrsflächen (vgl. hierzu auch textliche Festsetzungen Pkt. 2.3, 3.5, 12.2).*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Das verwendete Planzeichen Nr. Nr. 15.10 dient der Festsetzung von Höhenlagen der Verkehrsflächen. Es wird in der Legende korrigiert in "festgesetzte Höhen von Verkehrsflächen in m ü. NHN".

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt a

Folgende Hinweise werden zu den textlichen Festsetzungen im Übrigen gegeben:

- a) *Es ist fraglich, ob Sockelhöhen das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmen oder ob es sich vielmehr um Festsetzungen zur Höhenlage im Sinne von § 9 Abs. 3 BauGB handelt. (In der Begründung, S. 20 wird die Regelung mit dem Ziel der Barrierefreiheit begründet.) Die in Pkt. 2.2 angegebene Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 5 BauGB“ ist in jedem Fall nicht korrekt. Wir empfehlen § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Rechtsgrundlage anzugeben.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss im Baufeld 1 steht im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Verkehrsflächen. Gemäß der Empfehlung wird die Rechtsgrundlage bezogen auf eine Festsetzung zur Höhenlage redaktionell geändert in: "§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB".

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt b

- b) *Die in Pkt. 2.3 enthaltene Regelung sollte als zwingende Festsetzung zur Höhenlage der Baugebietsfläche BF 3, die nur unterbaut werden darf, formuliert werden. Als Rechtsgrundlage wäre § 9 Abs. 3 BauGB anzugeben.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Gemäß der Empfehlung wird die Rechtsgrundlage in: "§ 9 Abs. 3 BauGB" und die Festsetzung redaktionell geändert in: "Die Höhenlage des Baufeld 3, welches nur unterbaut werden darf, wird auf 196,00 m NHN zwingend festgesetzt."

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt c

- c) *Die in Pkt. 3.4 getroffene Regelung sollte nochmals überprüft werden. Im MK TB 1 müssen Gebäude im Bereich des Dachgartens 2 eine Oberkante von 202,63 m - 206,13 m aufweisen. Gebäude mit einer Oberkante von 202,58 m, wie in Pkt. 3.4 textlich angegeben, sind nach der zeichnerischen Festsetzung nicht erlaubt.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem Hinweis wird die Festsetzung redaktionell geändert und gilt dann für Gebäude ab einer Höhe von 202,63 m über NHN.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt d

- d) *Als Pkt. 3.6 sollte ergänzt werden, dass die Baulinien der in Pkt. 10.3.2 - 10.3.3, 2. Spiegelstrich genannten Außenwände in "Wellenform" ausgebildet werden darf. (Die Ergänzung sollte im Hinblick darauf, dass Linien regelmäßig einen geradlinigen Verlauf haben, erfolgen.)*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem Hinweis wird die Festsetzung 3.6. redaktionell angepasst: "Die Baulinien der im Punkt 10.3.2 genannten Außenwände können in Wellenform mit unterschiedlichen Amplituden ausgebildet werden und dazu bis maximal 0,80 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.

Die Baulinie der im Punkt 10.3.3 Spiegelstrich 2 genannten Außenwand kann in Faltform mit gleicher Amplitude ausgebildet werden und dazu bis maximal 0,30 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten."

Mit dieser textlichen Präzisierung sind die zeichnerischen Festsetzungen und deren Beschriftungen redaktionell ergänzt.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt e

- e) *Die Regelung in Pkt. 4.1 zur allgemeinen Zulassung hochbaulicher Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollte gestrichen oder präzisiert werden. Eine nicht überbaubare Fläche befindet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen nur süd-*

lich des Baufeldes BF 1 bzw. westlich des Baufeldes BF 3. Hier wurde ein GFL-Recht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung darf nicht im Widerspruch zu der allgemeinen Zulassung von hochbaulichen Nebenanlagen stehen. Soweit es um die Zulassung von Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter geht (vgl. hierzu textliche Festsetzung, Pkt. 13.1), sollte die Regelung präzisiert werden (vgl. hierzu auch unter n) unten). Für die zudem ausnahmsweise zugelassenen Stellplätze, die ja ohnehin keine hochbaulichen Nebenanlagen darstellen, wurde eine gesonderte Regelung in Pkt. 4.2 getroffen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, dass die Flächen GF (mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche) und GFL (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) zu Gunsten einer ungestörten Erschließung und Durchwegung frei von hochbaulichen Nebenanlagen sind und sich innerhalb der Fläche GFL (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) nur eine größere Nebenanlage für Müllsammelbehälter des Anliegers Juri-Gagarin-Ring 9 befinden darf.

Gemäß dem Hinweis wird die textliche Festsetzung daher redaktionell angepasst: "Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme einer Müllsammelanlage des Anliegers Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 mit einer maximalen Grundfläche von 20,00 m² im Bereich der Fläche GFL (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) unzulässig."

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt f

f) Die in Pkt. 4.3 getroffenen Festsetzungen zu den Ein- und Ausfahrten stellen Festsetzungen zum Anschluss der in den Baugebieten zulässigen (Tief-)Garagen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dar.

In Pkt. 4.3. 2. Satz sollte ergänzt werden, dass die Zu- und Abfahrt für die nach Pkt. 8.1.6 im MK TB 1 zulässige Tiefgarage mit max. 55 Stellplätzen über die (von dem Juri-Gagarin-Ring erschlossene) zeichnerisch festgesetzte Ein- und Ausfahrt im MK TB 2 (Baufeld 2) zu erfolgen hat.

Die in Pkt. 4.3. 3. Satz enthaltene Regelung erschließt sich nicht. Was sollte hier geregelt werden? Da die festgesetzte Ein- und Ausfahrt im MK TB 2 direkt an einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche anbindet ist der Bezug auf die „nächstliegende Straßenverkehrsfläche“ unklar.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem Hinweis in Absatz 1 wird die Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung redaktionell angepasst.

Gemäß dem Hinweis in Absatz 2 und in Absatz 3 wird die textliche Festsetzung redaktionell geändert: "Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Dabei dient die Ein- und Ausfahrt an der Neuwerkstraße am Baufeld BF 1 nur zur Andienung des Gebäudes entlang der Neuwerkstraße. Die Ein- und Ausfahrt für die nach Punkt 8.1.6 im MK TB1 zulässigen Tiefgarage mit maximal 55 Stellplätzen muss über die (vom Juri-Gagarin-Ring erschlossene) zeichnerisch festgesetzte Ein und Ausfahrt im MK TB2 am Baufeld BF 2 erfolgen."

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt g

- g) *Es wird empfohlen, die Überschriften in Pkt. 8.1 und 8.2 hervorzuheben, um zu verdeutlichen, dass die nachfolgenden Regelungen nur die vorgenannten Teilbereiche des MK-Gebietes betreffen. Entsprechendes gilt für die Überschriften in Pkt. 10.2 und 10.3.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem Hinweis werden mit redaktioneller Änderung die Zwischenüberschriften fett gedruckt.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt h

- h) *In Pkt. 8.1.1, Satz 2 sollte die Formulierung zur Regelung der Anlieferung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in MK TB 1 nochmals überprüft werden. Es ist unklar, was mit der Forderung, dass sich diese Andienung „nur im Bereich gegenüber dem Teilbereich 2 befinden darf“ gemeint ist.*

Unabhängig davon sollte entsprechend den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose vom Februar 2019, Tabelle 1 (S. 29) nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ergänzend festgesetzt werden, dass eine Nachtanlieferung von Nutzungen im Baufeld 1 in MK TB 1 über die an die Neuwerkstraße angebundene Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen ist.

Auch wenn durch die Festsetzung zum Anschluss der Tiefgarage an die Straßenverkehrsfläche im Bereich des Juri-Gagarin-Rings Verkehrslärm im Bereich der Neuwerkstraße vermieden werden kann, handelt es sich bei der Regelung in Pkt. 8.1.6, Satz 3 nicht um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wie angegeben, sondern um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

In der Begründung, Pkt. 1.8, S. 15 f. und Pkt. 2.9, S. 29 wird davon ausgegangen, dass eine Andienung für großflächige Nutzungen nur werktags, tagsüber in der Zeit von 7.00 - 20.00, maximal drei Mal am Tag und für sonstige Nutzungen im Baufeld 1 nur tagsüber von 6.00 - 22.00 bzw. 7.00 - 20.00 und maximal zwei Mal am Tag außer feier- und sonntags erfolgt. Da die in Bezug genommenen Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung nicht verbindlich sind, müssen die Bedingungen der Anlieferung aus Schallschutzgründen bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Ziel der Festsetzung 8.1.1. ist, dass sich die sonstige Anlieferung nur in einem bestimmten Abschnitt der südlichen Außenwand des Gebäudes im Baufeld BF 1 befinden soll. Gemäß dem Hinweis im Absatz 1 wird mit redaktioneller Änderung die Festsetzung 8.1.1. bzgl. der Lage der Anlieferungsstelle präzisiert: "Sonstige Andienungen dürfen nur mit einer in das Gebäude integrierten Übergabestelle erfolgen, die mit einer Tür zu verschließen ist und nur angrenzend an den Bereich des Baufeldes BF 3 einzuordnen ist."

Entsprechend dem Hinweisen in den Absätzen 2 und 4 erfolgen die weiteren Regelungen zu den Anlieferungen im Durchführungsvertrag. Hierzu sind in der Begründung Erläuterungen aufgenommen.

Dem Hinweis in Absatz 3 folgend wird der Satz 3 in Pkt. 8.1.6 gestrichen. Die Regelungen für Ein- und Ausfahrten der Kraftfahrzeuge erfolgen in der Festsetzung 4.3 als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt i

- i) *Da nach den zeichnerischen Festsetzungen im MK TB 1 mehrere Gebäudeteile mit einer zwingenden OK 215,70 m über NHN festgesetzt wurden, ist unklar, für welche „westlichen und mittleren“ Gebäudeteile mit dieser Oberkante die Anforderung in Pkt. 8.1.4 gelten soll.*

Soweit die in Pkt. 8.1.4 enthaltene Regelung auf Gebäudeteile im MK TB 1 mit der OK von 202,58 m über NHN Bezug nimmt, geht sie ins leere, da Gebäudeteile mit dieser Höhe zeichnerisch nicht festgesetzt wurden. (Für den Gebäudeteil im Dachgarten 1 wurde eine Oberkante von 202,79 festgesetzt. Ist dieser Gebäudeteil gemeint?)

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit einer redaktionellen Änderung werden in der Planzeichnung die Angaben zu den Gebäudeteilen 1 bis 3 aufgenommen und Festsetzung 8.1.4. angepasst:

"Der maximale Schallleistungspegel der Zu- / Abluftöffnungen ist je Einzelquelle wie folgt zu begrenzen:

- auf $L_{WA} \leq 65$ dB(A) für die Gebäudeteile GT 1 und GT 2
- auf $L_{WA} \leq 70$ dB(A) für die Gebäudeteil GT 3 und GT 4

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt j

- j) *In Pkt. 8.2.3 sollte die Regelung durch einen Verweis auf die in Teil A2, „Südwestansicht“ enthaltene Festlegung präzisiert werden. Dabei sollte das 10 m - Maß der zu schließenden Außenwand des Parkhauses in der Planzeichnung ergänzend angegeben werden. (In der Planzeichnung ist nur das 5 m - Maß enthalten, das sich auf den in der textlichen Festsetzung 9.8 geregelten Abstand zur Wandbegrünung bezieht.)*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem Hinweis in Satz 1 wird auf die „Südwestansicht“ verwiesen und redaktionell die Festsetzung geändert: "Die Außenwand entlang der südwestlichen Baulinie (W) ist beginnend an der Südostfassade des Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 auf einer Länge von 10,00 m in Richtung Südosten / Juri-Gagarin-Ring wie im Teil A2, „Südwestansicht“ festgesetzt, vollständig zu schließen.“

Gemäß dem Hinweis in Satz 2, die Bemaßung des zu schließenden Wandabschnittes in die Planzeichnung aufzunehmen, wird verzichtet, da die Festsetzung 8.2.3. nun auf die „Südwestansicht“

verweist und damit die Festsetzung des zu schließenden Wandabschnittes ausreichend geregelt ist.

Die Maßangabe in der Planzeichnung von 5 m bezieht sich auf die festgesetzte private Grünfläche.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt k

- k) *In Pkt. 9.2 sollte ergänzt werden, dass die textlich geregelte Baumanpflanzung gemäß der in den Flächen A 2 und A 3 zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen zu erfolgen hat. Da zeichnerisch Einzelbäume festgesetzt wurden, ergibt sich durch diese Bezugnahme auch die anzupflanzende Baumanzahl. Bezüglich der in Pkt. 9.2 geforderten Strauchanpflanzung ist eine (relative oder absolute) Quantitätsangabe zu ergänzen. Entsprechendes gilt für die in den Pkt. 9.4 - 9.7 geforderten Baum- und Strauchanpflanzung.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Entsprechend dem Hinweis werden die Festsetzungen redaktionell präzisiert.

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt l

- l) *In Pkt. 11.1 sollte die Regelung durch einen Verweis auf die in Teil A 2, "Nordostansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße)" enthaltene Eintragung der Werbeanlage präzisiert werden. In Pkt. 11.2 sollte ergänzend auf die in Teil A 2, "Südostansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring)" enthaltene Eintragung der Werbeanlage verwiesen werden.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem Hinweis werden die Festsetzungen redaktionell ergänzt.

Außerdem wird in der Festsetzung 11.1 die Anordnung der Einzelbuchstaben redaktionell präzisiert.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt m

- m) *Die die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR betreffenden Regelungen in Pkt. 12.2 können nicht nach § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO festgesetzt werden, wie angegeben, da die ThürBO nach § 1 Abs. 2 ThürBO nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs gilt. Auch handelt es sich bei den textlichen Festsetzungen in Pkt. 12.2 nicht um die „Gestaltung un bebauter Flächen“, wie in der Überschrift zu Pkt. 12 angegeben. Die in Pkt. 12.2 enthaltenen Anforderungen zur zukünftigen Höhenlage der Verkehrsflächen kann nach § 9 Abs. 3 BauGB zeichnerisch und textlich geregelt werden (s. hierzu Pkt. 2 e) oben).*

Nicht überbaubare Flächen im planungsrechtlichen Sinne, also Flächen die nach den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Überbaubarkeit der Grundstücksfläche nicht überbaut werden dürfen, gibt es nur in nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Baugebieten und nicht in nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen.

Die Stadt Erfurt hat es im Übrigen in der Hand hat, auf die zukünftige Gestaltung der Verkehrsflächen einzuwirken und die in Pkt. 12.2 enthaltenen übrigen Anforderungen durchzusetzen. Soweit die Verkehrsflächen von dem Vorhabenträger realisiert werden, kann die geplante Gestaltung im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen werden festgesetzt und eine vertiefte Planung zur Ausführung der Verkehrsflächen liegt inzwischen vor, die Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil Lageplan und des Durchführungsvertrages ist. Die 12.2. wurde redaktionell gestrichen.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 3, Punkt n

- n) Die in Pkt. 13.1 getroffene textliche Festsetzung, wonach Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb von Gebäuden sowie innerhalb der Fläche nördlich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zulässig sind, stellt keine Festsetzung zur Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Sinne von § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO dar. Vielmehr handelt es sich um eine Regelung zur Unzulässigkeit entsprechender Stellplätze nach § 9 Abs. Nr. 4 BauGB. Entsprechende Stellplätze für Abfallbehälter stellen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO dar (vgl. hierzu auch untere) oben).*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Dem Hinweis wird gefolgt und die Festsetzung 13.1. gestrichen, da die Regelungen in der Festsetzung 4.3. erfolgen.

Außerdem ist der Müllsammelstandort Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil Lageplan und des Durchführungsvertrages.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 4, Punkt a

4. *Hinweise zur Begründung und zum Umweltbericht im Übrigen*

- a) Nach Aussage der Begründung, Pkt. 2.3, S. 22 werden durch die getroffenen Festsetzungen von Baulinien in Verbindung mit den festgesetzten zwingenden Höhen baulicher Anlagen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße zur Abstandsflächentiefe „gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB“ festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB findet sich jedoch in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.*

Gem. § 6 Abs. 1 Satz 3 ThürBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Damit wird der Vorrang des Planungsrechts für den Fall der planungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzbebauung bestimmt. Darüberhinausgehend enthält § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO eine ausdrückliche Regelung zu einem Vorrang der planungsrechtlichen Festsetzungen vor den landesrechtlich bestimmten Abstandsflächentiefen bei baukörperbezogenen zwingenden Festsetzungen oder bei Regelungen nach § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO.

Einer Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bedarf es insofern nicht. Der Begründungstext ist zu ändern. Es sollte auf die Vorschrift § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO verwiesen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird entsprechend dem Hinweis redaktionell angepasst und der Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gestrichen und dafür auf § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO verwiesen.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 4, Punkt b

- b) *In der Begründung, Pkt. 2.7, S. 25 ist eine naturschutzrechtliche Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zur Berücksichtigung der in § 1a Abs. 3 BauGB genannten Belange enthalten. Die Tabelle in Abbildung 1 betrifft die Bewertung des Bestandes und die Tabelle in Abbildung 2 betrifft die Bewertung der Planung. Die Überschrift der Tabelle in Abbildung 2 ist entsprechend zu korrigieren. Die Flächenangaben in den Tabellen sollten zudem mit den Angaben zur Größe des Plangebiets sowie zu den Flächengrößen der festgesetzten Nutzungen übereinstimmen, die in Pkt. 5, S. 38 (Flächenbilanz) enthalten sind.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird redaktionell angepasst und auf den Grünordnungsplan verwiesen, der die Bilanzen etc. vertieft darstellt.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 4, Punkt c

- c) *In der Begründung, Pkt. 2.9, S. 31 wird zur Erläuterung der durch das Parkhaus verursachten Luftschadstoffmehrbelastung auf das Luftschadstoffgutachten vom März 2019 verwiesen, das den Entwurfsunterlagen beiliegt. Die Mehrbelastung wird aus einem Abgleich des „Prognose-Nullfalls“ und des „Planfalls“ ermittelt.*

Im Begründungstext sollte ergänzend auf Grundlage des Luftschadstoffgutachtens dargelegt werden, warum bei dem „Prognose-Nullfall“ von einer geringeren Luftschadstoffbelastung als im „Analysefall 2018“ ausgegangen wird. Aus welchem Grund werden gegenüber dem Zustand von 2018 Verbesserungen prognostiziert?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird entsprechend dem Hinweis redaktionell ergänzt. Dazu wird das Ergebnis des Gutachtens bzgl. der Annahmefälle nachvollziehbarer erläutert. Ursachen für die in den Fällen 2 und 3 geringen Luftschadstoffbelastungen sind eine zu Grunde gelegte verbesserte Fahrzeugflotte und die Lage innerhalb der Umweltzone, auf Grund dessen eine geringe Abnahme des NO₂-Jahresmittelwertes erwartet wird.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 4, Punkt d

d) Im Umweltbericht, Pkt. 1.4, S. 8 wird davon ausgegangen, dass das Parkhaus im Baufeld 2 eine Kapazität für 630 PKW-Stellplätze bietet. Nach der textlichen Festsetzung 8.2.1 sind jedoch maximal 580 PKW-Stellplätze in dem Parkhaus zulässig. Die auf S. 7, 6. Punkt enthaltene Angabe, wonach 420 - 505 PKW- Parkplätze im Parkhaus realisiert werden sollen, ist ebenso zu überarbeiten. Auf S. 25 (3. Spalte) ist die Angabe der im Baufeld 1 maximal zulässigen Stellplätze in der Tiefgarage entsprechend der Angabe in der textlichen Festsetzung 8.1.6 zu korrigieren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Umweltbericht wird redaktionell angepasst. Grundlage sind die Festsetzungen im Bebauungsplan, die mit dem Verkehrs-, dem Schall- und dem Luftschadstoffgutachten untersetzt sind. Demnach sind im Baufeld 1 maximal 55 Stellplätze für PKW in einer Tiefgarage und im Baufeld 2 maximal 580 Stellplätze für PKW in einem Parkhaus und in einer Tiefgarage zulässig. Die Erschließung dieser zusammen 635 Stellplätze für PKW darf nur über die zeichnerisch festgesetzte Ein- und Ausfahrt am Juri-Gagarin-Ring erfolgen.

Dieser Rahmen liegt dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde. Dieser umfasst 49 Stellplätze für PKW im Baufeld 1 und 548 Stellplätze für PKW im Baufeld 2, also zusammen 597 Stellplätze für PKW. Davon sind ca. 201 Stellplätze für PKW der bauordnungsrechtliche Eigenbedarf des Vorhabens. Die weiteren ca. 396 Stellplätze für PKW sind Ersatz für wegfallende Stellplätze für PKW im Geltungsbereich und im Umfeld. Diese dienen Anwohnern und Besuchern.

Außerdem sind im Parkhaus 68 Stellplätze für Fahrräder untergebracht. Weitere ca. 80 Stellplätze für Fahrräder werden im Umfeld der Gebäude errichtet. Zu diesen kommen gelegentliche Abstellmöglichkeiten hinzu.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 4, Punkt e

e) Im Umweltbericht, Pkt. 2.1, S. 18 und 19 sind die Flächenangaben zur Prognose und zu den Maßnahmen bezüglich der Schutzgüter Wasser und Klima/Luft mit den Flächenangaben, die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bzw. die in der Flächenbilanz enthalten sind (vgl. Begründung, S. 25, 38), abzugleichen. Die im Umweltbericht, Pkt. 2.2, S. 29 enthaltenen Flächenangaben zur Maßnahme A 4 müssen den in den textlichen Festsetzungen, Pkt. 9.4, 9.5 und 9.9 enthaltenen Regelungen entsprechen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Umweltbericht und die Begründung werden redaktioneller entsprechend angepasst.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 4, Punkt f

- f) *Im Umweltbericht, Pkt. 4.0, S. 32 ist die Aussage zu korrigieren, in der Umweltprüfung seien die „Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Wohngebietes (?) darzustellen und zu bewerten“. Vorliegende Planung betrifft kein Wohngebiet.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Umweltbericht wird redaktioneller korrigiert.

Stellungnahme

Punkt 3, Beratende Hinweise, Absatz 4, sonstiges

Folgende Angaben der Rechtsgrundlagen sind auf dem Satzungsexemplar zu aktualisieren: BauGB in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. 1, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. 1 S. 587); ThürKO i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003, GVBl, S. 41, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.10.2019 (GVBl. S. 429, 433).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Rechtsgrundlagen werden zum Satzungsbeschluss aktualisiert:

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 02
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	15.04.20	

Stellungnahme vom 15.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

... durch die oben genannte und in den Unterlagennäher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 03
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.04.20	

Stellungnahme vom 21.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Im vorliegenden Entwurf werden keine forstlichen Belange betroffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 04
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Liegenschaftsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig	
mit Schreiben vom	24.04.2020	

Stellungnahme vom 24.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Gegen den vorgelegten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 "Löbertor" bestehen seitens der Deutsche Bahn keine Einwände, da die Deutsche Bahn im Plangebiet keine Grundstücke und betriebsnotwendigen Anlagen besitzt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 05
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
Von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	27.08.15	

Stellungnahme vom 27.08.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

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

Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume- Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 06
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.09.15 11.05.20	

1. Stellungnahme vom 03.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 2

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Bitte verwenden Sie immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK). Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Als Plangrundlage wird die ALK verwendet. Im weiteren Planverfahren wurde die Bestätigung des Liegenschaftskatasters durch einen ÖBVI eingeholt.

Stellungnahme

Punkt 3

Bodenordnung:

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Nach dem Vorentwurf wurde eine private Bodenordnung durchgeführt. In Folge wurde das Bebauungsplanverfahren ab dem Entwurf vorhabenbezogen geführt.

Stellungnahme

Punkt 4

Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze:

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens.

Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)). Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

Das Dezernat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLVermGeo durchgeführt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für die Erarbeitung der Planung wurde ab dem Entwurf ein ÖBVI eingebunden. Dieser wird auch den Vollzug der Planung betreuen.

Für den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Demnach wird der Vorhabenträger die Planung umsetzen und dabei auch die weiteren Abstimmungen mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt vornehmen.

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

.Stellungnahme vom 11.05.2020 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Als Plangrundlage wird die ALK verwendet. Im weiteren Planverfahren wurde die Bestätigung des Liegenschaftskatasters durch einen ÖBVI eingeholt.

Stellungnahme

Punkt 2

Bodenordnung:

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Nach dem Vorentwurf wurde eine private Bodenordnung durchgeführt. In Folge wurde das Bebauungsplanverfahren ab dem Entwurf vorhabenbezogen geführt.

Stellungnahme

Punkt 3

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für die Erarbeitung der Planung wurde ab dem Entwurf ein ÖBVI eingebunden. Dieser wird auch den Vollzug der Planung betreuen.

Für den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Demnach wird der Vorhabenträger die Planung umsetzen und dabei auch die weiteren Abstimmungen mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt vornehmen.

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

Stellungnahme

Punkt 4

Flurbereinigung:

Das zuständige Referat - Flurbereinigungsbereich Gotha - hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 07
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abteilung Archäologie Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	24.09.15	21.04.20

1. Stellungnahme vom 24.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Die Baumaßnahme findet in einem archäologischen Relevanzgebiet statt, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Die ist in der Begründung ausführlich dargelegt. Auf dem Plan fehlt die Rechtgrundlage „Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23. 11. 2005“. Eine archäologische Untersuchung wird angesichts der zu erwartenden Befunde notwendig. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23. 11. 2005 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Vorentwurf umfasste nur die städtebaulichen Grundzüge der Planung mit Darstellung eines Lageplanes mit Angaben zu den Gliederungen und Nutzungen der Baumassen sowie den Erläuterungen in der Begründung.

Anschließend wurde im Hinblick auf eine Ausschreibung und dann Weiterführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan eine bautechnische Voruntersuchung zum unterirdischen Bauraum bzgl. der umfangreichen Leitungsumverlegungen durchgeführt. Dazu wurden auch Belange der Archäologie beachtet.

Diese unterirdische Voruntersuchung wurde nach der Zuschlagserteilung dann bezogen auf das konkrete Vorhaben vertieft und mit der bautechnischen oberirdischen Umfeldplanung zusammengeführt. Dazu gab es auch Vorabstimmungen mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

Für den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Demnach wird der Vorhabenträger die Planung umsetzen und dabei auch die weiteren Abstimmungen mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vornehmen.

Die Rechtsgrundlage wurde auf dem Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

2. Stellungnahme vom 21.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Mit dem Hinweis auf der Planzeichnung und in der Begründung sind die Belange der Archäologie ausreichend berücksichtigt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 08
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.09.15	10.06.20

1. Stellungnahme vom 17.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahme vom 10.06.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB unter anderem insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Maßgebliche Grundlage unserer Stellungnahme ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG-) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Denkmalensembles Altstadt gemäß

- *§ 2 Abs. 2 Ziffer 1 ThürDSchG (bauliche Gesamtanlage)*
- *§ 2 Abs. 2 Ziffer 2 ThürDSchG (kennz. Straßen-, Platz- und Ortsbild) und*
- *§ 2 Abs. 2 Ziffer 3 ThürDSchG (kennz. Ortsgrundriss).*

Das Vorhaben befindet sich zudem nach § 13 Abs. 1 Ziffer 2 ThürDSchG in der Umgebung einzelner Kulturdenkmalen gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG, insbesondere des Geschäftshauses Neuwerkstraße 10 und der ehemalige Statthaltereie.

Angaben zu Kulturgütern im Umweltbericht sind dementsprechend zu korrigieren. Kulturdenkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Angaben im Umweltbericht werden korrigiert.

Die Kulturdenkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Stellungnahme

Punkt 2

Hinsichtlich der vorgelegten Planung bestehen erhebliche Bedenken. Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Löbertor“ kann aus denkmalfachlicher Sicht nicht bestätigt werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Abwägung wird gegliedert in einen folgenden allgemeinen Teil und bezogen auf die einzelnen Punkte 2.1. ff der Stellungnahme.

Der Vorentwurf umfasste einen Lageplan mit Angaben zur Lage und Höhe der Gebäude, zu deren Nutzungen, Erschließungen und zur Ausführung des Umfeldes sowie eine Begründung. Die hierzu abgegebene Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege lautete " *Zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwände.* "

Das grundsätzliche Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens ist, die Stadtrenovierung des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt weiter zu führen.

Demnach soll am westlichen Ende der Fußgänger- und Kerngebietszone Anger und am Altstadteingang im Bereich des vormaligen Löbertor ein Verknüpfungs- und Schwerpunkt entstehen. Dieser umfasst die Konzentration von heute weit in der Altstadt verstreuter PKW-Stellplätze dann direkt am Hauptstraßennetz Juri-Gagarin-Ring, die Errichtung eines kerngebietstypischen Geschäftsgebäudes an der Neuwerkstraße und die Herstellung eines begrünten Fuß-Radweges zwischen Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße.

In der Folge wird die Altstadt von PKW-Verkehr entlastet und können die einzelnen Stadträume wie z.B. an der Neuwerk- und an der Regierungsstraße repariert werden.

repariert bzw. weiterentwickelt werden. Die Größe dieses geplanten Parkhauses ergibt sich aus der Menge der zu verlagernden PKW-Stellplätze zzgl. eines Anteils des Eigenbedarfs an PKW-Stellplätzen des geplanten Geschäftsgebäudes an der Neuwerkstraße.

Durch den Abschluss der Fußgänger- und Kerngebietszone Anger soll ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Konsolidierung und Entwicklung der Innenstadt erreicht werden.

Neben diesen funktionalen Zielen soll der Stadtraum repariert werden. Auf Grund der Ausgangslage sind hierzu neue Baufluchten zu definieren.

Die heutige Situation ist gekennzeichnet durch die teilweise Umsetzung des Generalverkehrs- und Bebauungsplanes von 1969. Dieser Plan umfasste einen 80%-igen Abriss der Innenstadt und die Bebauung im Stil der gegliederten und aufgelockerten Stadt mit großmaßstäblichen Gebäuden, Straßenräumen und Freiräumen. Von diesem Konzept wurde nur Teile umgesetzt. So auch im Bereich des südlichen Juri-Gagarin-Ringes. Die dadurch entstandenen Strukturen sind aber nur ein städtebaulich funktionaler Torso.

Dieser ist geprägt durch die 1972 hergestellten 11-geschossigen Wohngebäude Juri-Gagarin-Ring 1-9 und 18-24, durch das 1983 hergestellte 11-geschossige Gebäude Juri-Gagarin-Ring 21-47 mit Gewerbe im EG und 1.OG und darüber Wohnungen, sowie durch große Straßenverkehrsflächen. Nicht mehr errichtet wurde die Westtangente, die zwischen den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring 1-9 und 21-47 geführt werden sollte.

Auch nicht mehr umgesetzt wurden die weiteren Teile dieses Städtebauprojektes Zentrumserweiterung Südring: das Parkhaus, das Kaufhaus, das Hochhaus und der Bahnhofsneubau mit dem Wohn- und Dienstleistungsquartier sowie die Fußgängerstege entlang der Gebäude und über den Straßen.

Die hierfür bereits umfangreich beräumten Flächen sollten ab Ende der 1980er Jahre mit 5-geschossigen Wohngebäuden und einem Kaufhaus bebaut werden, um den Torso in die noch vorhandene kompakte Stadt einzubinden. Von diesem Konzept wurden die Wohngebäude Juri-Gagarin-Ring 52-78 errichtet.

Nach 1990 wurde Stadtreparatur fortgesetzt. Dazu wurde 1992 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und in Folge für die einzelnen Teilbereiche die Bebauungsplanverfahren EFM129, ALT437 und ALT424 gestartet, mit dem Ziel, entlang des Juri-Gagarin-Ringes Parkhäuser und Tiefgaragen zu errichten, um so auch die mit PKW-Stellplätze übersäten Brachen in der Innenstadt wieder bebauen zu können, sowie die Errichtung von ca. 18,00 m hohen Geschäftsgebäuden entlang des Juri-Gagarin-Ringes.

Es entstanden gemäß den rechtswirksamen Bebauungsplänen EFM129 und ALT437 die Bebauung im Bereich Thomasstraße, Lachsgasse und Hirschlachufer. In diesen Bebauungsplänen wurde auch eine neue Bauflucht auf der Nordseite des Juri-Gagarin-Ring definiert. Sie wurde bisher mit dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring 51-53 umgesetzt.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" greift die zuvor genannte städtebauliche Konzeption auf mit einer neuen Bauflucht am Juri-Gagarin-Ring auf.

Insbesondere der begrünte Fuß-Radweg und die verbesserten Querung des Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße sind ein wichtiges Bindeglied zwischen der Innen- und der Südstadt. Der Altstadtzugang soll als ein großzügiger Stadtraum gestaltet werden, um auch auf die verschiedenen Geländehöhen besser reagieren zu können. So fällt das Gelände vom Juri-Gagarin-Ring zur Neuwerkstraße um ca. 1,50 m und ist entlang des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 auf einer Ebene um dieses Gebäude zu erschließen. Daher ist der Stadtboden höhenmäßig in diesem Bereich zu teilen. Zu dem kommt eine umfangreiche unterirdische Leitungsführung hinzu. Demzufolge verbleiben nur wenige Flächen für Baumpflanzungen und weitere Begrünungen.

Zur Ausbildung eines großzügigen Stadtraumes zwischen Juri-Gagarin-Ring und Neuwerkstraße ist das Parkhaus an den fensterlosen Giebel des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 1-9 gerückt und bildet zusammen mit dem Geschäftsgebäude eine Linie. So kann südlich der Neuwerkstraße ein kleiner Platz gebildet werden, der viele Wegeverbindungen verknüpft und das 11-geschossige bis zur Neuwerkstraße führende Gebäude Juri-Gagarin-Ring 21 städtebaulich besser einrahmt bzw. dessen heutige Störfunktion auf stadtbildprägende Räume und Gebäude in der Altstadt mindert.

Auf Grund des städtebaulich möglichen Zuschnittes der Gebäudegrundfläche des Parkhauses, der vorgegebenen Erschließung am Knoten und der bestehenden höhenseitig unterschiedlichen Anschlusspunkte im Norden und Süden hat das Parkhaus eine innere Struktur mit Nord-Süd verlaufenden halbversetzten Geschossen und Wechselrampen und verläuft die Wegeführung auf der Ostseite des Parkhauses im Gefälle von Süd nach Nord. Daher ist die Einordnung maßgeblich anderer Nutzungen in dieses Gebäude nicht möglich und wird entlang der Wegeflächen eine beleuchtete Schaufensterschicht im Erdgeschoss integriert. Die weitere Außenhülle des Parkhauses dient dem Schutzanspruch der im Umfeld befindlichen Nutzungen und der Belüftung des Parkhauses. Sie ist daher größtenteils perforiert. Entlang von Wegeflächen sind verschieden tiefe vertikale Elemente vorgebaut, um eine spannungsvollere wellenförmige Oberfläche zu erreichen. In Richtung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 1-9 ist vor der Außenhülle des Parkhauses eine Begrünung eingeordnet. Vom Parkhaus gehen keine Störungen auf stadtbildprägende Räumen und Gebäude in der Altstadt aus, da es sich am Juri-Gagarin-Ring zwischen den 11-geschossigen Gebäuden des städtebaulichen Torso "Südring" befindet und auf der maßgeblichen Altstadtseite das Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße den Stadtraum des

neugeformten Altstadteinganges abschließt und so die heutigen Störwirkungen durch die 11-geschossigen Gebäude mindert.

Das Geschäftshaus an der Neuwerkstraße wird zu Gunsten der Freiraumbildung, Baumassengliederung und Belichtung des Gebäudes und des Umfeldes aus einem die gesamte Grundfläche des Baufeldes 1 nutzenden Erdgeschosses und darauf aufsitzenden zwei Dachgärten und zwei Gebäudeteilen bestehen. Auch die vormalige Bebauung an der Neuwerkstraße war geprägt von Einschnitten in Form von Gassen, nicht überbauter Grundstückseinfahrten und nur im Erdgeschoss befindlicher Bebauungen. Gemäß den Planungszielen zur Sicherung einer transparenten Erdgeschosszone werden die Öffnungsmaße von Erdgeschossen der umgebenen Geschäftsgebäude aufgegriffen. Auch die weitere Gliederung des Geschäftsgebäudes lehnt sich mit u.a. den kleinen Vor- und Rücksprüngen der Außenwand, der wechselnden Fensterformate und Fensterrahmung und dem Motiv Mansarde / Gaube / kleiner Wintergarten an die Umgebungsbebauung an.

Durch die umfangreichen gestalterischen Festsetzungen und durch die im Durchführungsvertrag geregelte Bemusterung ist eine hochwertige Ausführung der Außenhülle der Gebäude sichergestellt.

Stellungnahme

Punkt 2.1

Die Anordnung, Kubatur und Gestaltung des Parkhauses als monolithische Großstruktur wird der historischen Eingangssituation "Löbertor" nicht gerecht.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die "historische Eingangssituation Löbertor" besteht nicht mehr. Sie ist auch nicht wieder herstellbar, da der vorläufige Stadtgrundriss vollständig beseitigt und mit 11-geschossigen und sehr langen Gebäude unter Beachtung eines Freihaltekorridors für eine vormals geplante Westtangente überbaut wurde. Daher kann nur ein Stadtgrundriss rekonstruiert werden, der neue Baufluchten definiert und die gestörten Wegeführungen wieder verknüpft.

Das Parkhaus ist aus Gründen seiner Erschließung am Juri-Gagarin-Ring angeordnet. Dieser von der Altstadt abgewandte Bereich ist durch die Großstrukturen der 11-geschossigen und großvolumigen Gebäude und die breiten Verkehrsflächen des Juri-Gagarin-Ring geprägt. Die Grundfläche und die Höhe des Parkhauses entsprechen dem des Geschäftsgebäudes an der Neuwerkstraße. Jedoch ist die Kubatur des Parkhauses auf Grund seiner Nutzung als Speicher von PKW weniger gegliedert als die des Geschäftsgebäudes. Die äußere Gestaltung des Parkhauses ist unterteilt in die Schaufensterzone entlang der Wegeflächen und die darüber drüberliegende vertikal gegliederte Außenhülle.

Stellungnahme

Punkt 2.2.

Die für den Parkhausbau vorgesehene „wellenartige“ Fassadengestaltung mit perforierten, pulverbeschichteten Aluelementen mit aufgesetzten Aluprofilen ist für die Altstadt fremdartig. Die auffällige Fassade wäre zudem nicht nur vom Juri-Gagarin-Ring und dem Durchgangsbereich von der Löberstraße, sondern auch vom Hirschgarten und der Neuwerkstraße deutlich wahrnehmbar und ist deshalb abzulehnen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Parkhaus befindet sich nicht inmitten der vorhandenen Altstadtstrukturen, sondern grenzt an sehr hohe großformatige Strukturen der Bebauung am Juri-Gagarin-Ring an. Diese sind wesentlich dominanter und deutlich vom Hirschgarten und von der Neuwerkstraße wahrnehmbar.

Die Fassade des Parkhauses ist dagegen durch die Entfernung von ca. 40 m zur Neuwerkstraße, das neue Geschäftsgebäude und die vorhandenen Gebäude entlang der Neuwerkstraße und die Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 und 21 nun in einem sehr beschränkten Umfang von der Neuwerkstraße und dem Hirschgarten sichtbar. Die Außenhülle des Parkhauses wird zudem entlang der Wegeflächen durch eine Schaufensterschicht im Erdgeschossbereich und darüber vertikal versetzten Elementen, die eine wechselnde Amplitude bilden, gegliedert. Auch die Farbgestaltung und Beleuchtung sollen die Fassade weiter aufwerten.

Stellungnahme

Punkt 2.3.

Die städtebauliche Stellung des Baukörpers und der Anschluss des geplanten Gebäudes an den Baukörper Juri-Gagarin-Ring 9 erscheint äußerst problematisch. Der dort geplante Parkhauskomplex greift weder historische Strukturen der Altstadt auf noch lässt sich mit der städtebaulichen Anordnung des Großkomplexes der Versuch einer gestalterischen Bezugnahme auf die benachbarten Bauten wahrnehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Das Parkhaus gleicht mit seiner Grundfläche und Höhe dem Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße.

Durch die Positionierung von Parkhaus und Geschäftsgebäude werden neue Baufluchten zur Rekonstruktion des Stadtraumes definiert und es entstehen dadurch wichtigen Wegebeziehungen.

Um einen ausreichend Zugang zur Altstadt zu erreichen wurde das Parkhaus an die fensterlose Seite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 1-9 gesetzt.

Das Parkhaus reicht nur bis zur Nordseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 1-9. Somit entsteht auf der Nordseite der beiden Gebäude eine durchgehende Wegefläche, die mit ihrer Lage ungefähr dem vormaligen Hirschlachufer entspricht.

Die Hülle des Parkhauses muss u.a. den Schutzanspruch der umgebenen Nutzungen und den Lüftungsanforderungen gewährleisten. Daher unterscheidet sich seine äußere Gestaltung von der umgebenen Bebauung, die dem Wohnen bzw. Geschäftsnutzungen dient. Eine *"gestalterische Bezugnahme auf die benachbarten Bauten"* wird daher zurückgestellt.

Stellungnahme

Punkt 2.4.

Der das Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 umgebende Grün- und Freiraum, der sich entlang des Juri-Gagarin-Rings fortsetzt, wird in der Planung negiert.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Durch die Rekonstruktion des Stadtgrundrisses wird der städtebauliche Torso aus Gebäuden und Freiräumen überformt. Dazu wird am Juri-Gagarin-Ring eine Baumgruppe überplant, andere bleiben erhalten. Der neu ausgeformte Altstadteingang wird u.a. mit einer neuen Baumreihe begrünt. Entlang der Westseite des Parkhauses ist ein Grünstreifen geplant, an den sich der bestehenbleibende Grünraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 1-9 anschließt.

Stellungnahme

Punkt 2.5.

Auch eine Bezugnahme des geplanten Baukörpers auf die Bauflucht der benachbarten Großstruktur Juri-Gargarin-Ring 21, die aus Wohn- und Geschäftsnutzung besteht und eine entsprechende Gestaltung bedingt, ist nicht erkennbar.

Während das Gebäude Juri-Gargarin-Ring 21 noch eine Funktionsunterlagerung besitzt, gestaltet sich der neu geplante Großkomplex monofunktional. Die Parkhausfassade zeigt sich ungegliedert und insbesondere die Erdgeschosszone entlang der Durchwegung von der Löberstraße zur Neuwerkstraße gestaltet sich monoton. Eine solche Gestaltung ist der historischen Eingangssituation des Ensembles Altstadt nicht angemessen. Es zeichnet sich damit ab, dass städtebauliche Missstände an dieser sensiblen Stelle im Stadtraum verstärkt und neu geschaffen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der den Standort und weitere Teile der Altstadt aktuell prägende städtebauliche Missstand sind die verstreut in diesem Bereich befindlichen PKW-Stellplätze und der städtebauliche Torso am Löbertor.

Diese PKW-Stellplätze sollen mit dieser Planung in einem Parkhaus direkt am Hauptstraßennetz untergebracht werden und der Stadtgrundriss wird rekonstruiert. Die dazu neue Bauflucht am Juri-Gagarin-Ring orientiert sich an den neuen Baufluchten der Bebauungspläne EFM129 und ALT437 und daher nicht an der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 23-47.

Das Parkhaus unterscheidet sich seinem Nutzungszweck entsprechend von der umgebenen Bebauung, die Wohnen und Geschäftsnutzungen dient.

Das Einfügen von z.B. Geschäftsnutzungen in den Parkhausbaukörper ist auf Grund seiner inneren Struktur mit halbversetzten Geschossen und Wechselrampen und den verschiedenen topografischen Anschlusspunkten des Gebäudes nicht möglich. Dies ergibt sich aus der städtebaulich möglichen Gebäudegrundfläche, der gegebenen Erschließung und Topografie. Daher wurde in die Außenhülle des Parkhauses entlang der Wegeflächen eine Schaufensterzone integriert. Die Fassaden wurden zudem perforiert und entlang der Wegeflächen mit vertikalen Vorbauten gegliedert.

Um die Gewerbezone des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21 weiterhin gut zu erreichen, wird der neu geplante Altstadteingang höhenseitig gegliedert in eine Ebene (197,5 m NHN) entlang des EG des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 21, die wie heute am Juri-Gagarin-Ring eben und an die Neuwerkstraße mit einer Rampe angebunden ist, sowie in eine neue barrierefreie Wegeverbindung zwischen Neuwerkstraße (196,00 m NHN) und Juri-Gagarin-Ring (197,5 m NHN). Zwischen diesen in ihrer Höhenlage unterschiedlichen Flächen befindet sich eine Treppe bzw. Begrünung.

Die Baumpflanzungen im Altstadteingang erfolgen entlang der neu entstehenden Bauflucht im Verlauf der neuen barrierefreien Wegeführung entlang des Geschäftsgebäudes und des Parkhauses.

Stellungnahme

Punkt 2.6

Grundsätzlich wird eine Wiederbebauung entlang der Neuwerkstraße begrüßt.

Elemente des Dachgartens dürfen zum Straßenraum der Neuwerkstraße nicht in Erscheinung treten, da diese für die Straßenräume der Altstadt untypisch sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der durchgesteckte Dachgarten dient spannungsvollen Blickbeziehungen und Belichtungen, auch der umgebenen Bebauung. Derartige Einschnitte gab es auch schon in der vormaligen Bebauung an der Neuwerkstraße durch Gassen, nicht überbaute Grundstückseinfahrten oder eingeschossige Bauteile. Sie sind zwar selten aber nicht "untypisch" und sollen die Baumassen in den engen Straßenzügen der Innenstadt etwas aufbrechen.

Stellungnahme

Punkt 2.7

Die zur Neuwerkstraße orientierte Erdgeschosszone sollte stärker mit einem durchgehenden Sockel und abgesetzten Eingängen gegliedert werden, um einen auffälligen Kontrast zur historischen Bebauung der Neuwerkstraße zu vermeiden. Auf bodentiefe und in der Erdgeschosszone scheinbar vorgesehene flächenhafte Schaufensterzonen ist zu verzichten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Gebäudegliederung orientiert sich am Umfeld. Demnach wird auch das Motiv der Schaufensterzone übernommen.

Die dazu verwendete bodentiefe Öffnungsstruktur dient der Option, die Erdgeschosszone flexibel in weitere kleinere Einheiten unterteilen zu können. Daher wird eine Sockelwirkung durch nicht transparente Elemente innerhalb der Öffnungsstruktur erzeugt.

Stellungnahme

Punkt 2.8

An der Neuwerkstraße wird die geplante Errichtung eines Galeriedachs oder eines verglasten Obergeschosses vermutet. Dies ist für den Altstadtbereich fremdartig und deshalb abzulehnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Gebäudegliederung orientiert sich am Umfeld. So wird auch das Motiv einer nur sehr kurzen und von der Baulinie leicht versetzten gläsernen Außenwand im Dachbereich aufgenommen. Da ist zwar selten, aber nicht "*fremdartig*" und soll das Gleichmaß der Dachstruktur nur an einer kurzen Stelle aufbrechen. Die Traufe wird dabei nicht verändert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 09
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.09.15 06.05.20	

1. Stellungnahme vom 08.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Zu dem von uns zu vertretenden Verantwortungsbereich nehmen wir wie folgt Stellung und formulieren gegen den vorliegenden Entwurf folgenden Einwand:

Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer im Vorhabengebiet im Bereich südliche Vorhabengrenze "Juri Gagarin-Ring" bis zur nördlichen Vorhabengrenze "Neuwerkstraße" eine Gasleitung DN 300 St. Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas“ gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben. Der Brennwert (Hs,n) beträgt ca. 11,1 kWh/m³.

Die Gasleitung ist eine wichtige Leitung zur Versorgung des Stadtzentrums der Stadt Erfurt. Die Lage der Leitung ist im beiliegenden Lageplanausschnitt dargestellt.

Zum Schutz der Gashochdruckleitung ist eine persönliche Dienstbarkeit zugunsten der SWE Netz GmbH im Grundbuch eingetragen. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2,3 m wobei die Gasleitung mittig im Schutzstreifen liegt.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.

Ein Errichten von Gebäuden oder Schutzwällen oder jedes andersartige überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt und erschwert einschließlich Baumpflanzungen sind unzulässig. Dies gilt auch für eventuelle Niveauveränderungen über unseren Leitungen

Zur Überwindung des Planungshindernisses ist eine Umverlegung der Leitung im Rahmen der Umsetzung des B-Planes erforderlich. Die Umverlegung muss den fachlichen und rechtlichen Erfordernissen der SWE Netz GmbH Rechnung tragen.

Für unseren Leitungsbestand gilt:

Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitung darf in keiner Weise und zu keiner Zeit durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Gasleitung ist ggf. durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Deshalb bitten wir bei der Planung technologisch sicherzustellen, dass insbesondere das Befahren des Leitungsstreifens mit schweren Bau- u. Kettenfahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien, Gerätschaften, Aushub und das Abstellen von Containern und Bauwagen unterbleibt und die Zugänglichkeit zur Leitung und Reparaturmöglichkeit jederzeit gewährleistet ist.

Im Bereich des Schutzstreifens von Gasleitungen und an Gasleitungen im darf grundsätzlich nur in Handsehachtung gearbeitet werden.

Vor der Bauausführung ist eine Einweisung in die Lage der Gasleitungen notwendig.

Vereinbaren Sie bitte hier-

zu rechtzeitig (mind. 10 Arbeitstage vor Baubeginn) einen Vorarttermin mit unseren zuständigen Netzmeister Herrn Rosenstengel Tel. 0361 564-3245.

Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind aktuell im Vorhabenbereich nicht in Arbeit. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herr Lange Tel. 0361 564-3224.

Abwägung:

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

Begründung:

Der Bebauungsplan überplant Flächen, die gemäß dem Generalverkehrs- und bebauungsplan von 1969 für eine breite Hauptverkehrsstraße (zwischen den nach diesem Plan in den 1970er und 1980er Jahren errichteten 11-geschossigen Gebäuden) freigehalten wurden und umfangreich mit Leitungen durchzogen sind. Auf diese breite Hauptverkehrsstraße wurde in den Folgejahren verzichtet.

Diese Freihaltefläche werden aktuell für PKW-Stellplätze und weitere Verkehrsflächen genutzt. Sie wird vollständig mit zwei neu zu errichtenden Gebäuden, einer privaten Gasse sowie öffentlichen Verkehrsflächen überplant, innerhalb der sich auch Begrünungen befinden.

Nach dem Vorentwurf wurde eine Vorplanung zur Umverlegung von Leitungen mit Einbeziehungen aller betroffenen Leitungsträger erstellt.

Diese Vorplanung lag der Ausschreibung und der vorhabenbezogenen Planung zu Grunde und wurde dazu bautechnisch umfangreich vertieft. Demnach beachten die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen, der Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (die private Gasse) und die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die bestehenden bleibenden und umzuverlegenden Leitungen zzgl. der Anlagen für Feuerwehr, Rettungsdiensten, Ver- und Entsorgung sowie Andienung.

Die konkrete Ausformung dieser Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan ablesbar.

Für den Vollzug des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, nach dem der Vorhabenträger u.a. die erforderlichen Leitungsumverlegungen vornimmt.

Für die rechtliche Sicherung der Leitungsführungen werden Gestattungen und Dienstbarkeiten vereinbart.

2.Stellungnahme vom 06.05.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Im unmittelbaren sowie angrenzenden Planungsbereich befinden sich Gasversorgungsanlagen unseres Unternehmens. Bei den Gasversorgungsanlagen handelt es sich um Gasniederdruckversorgungsleitungen unterschiedliche Dimensionen und Baujahre. Die Lage und die Dimensionen der Gasversorgungsanlage sind im beiliegenden Bestandsplan ersichtlich.

Das Vorhabengebiet ist gastechnisch über die Straße „Neuwerkstraße“ und Juri-Gagarin-Ring erschlossen und wird mit Erdgas H, mit Betriebsdruck (OP) 23 mba (rü) und einem Brennwert von ca. 11,1 kWh/m³ versorgt.

Der Gasleitung DN 300 St durchquert den Planungsbereich und ist im Bereich der Flurstücke 309/20, 205, 206, Flur 145 durch eingetragene persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten der SWE Netz GmbH gesichert. Die Gasleitung hat auf Grund ihrer Dimension die

Aufgabe Abnehmer zu versorgen und auch Gas zu anderen Abnahmeschwerpunkten in das Stadtzentrum zu transportieren.

Gemäß Dienstbarkeit ist die SWE Netz GmbH berechtigt, in einem Grundstückstreifen von 1,50 m Breite (Schutzstreifen) eine Erdgasleitung zu betreiben, dauernd zu belassen und das Grundstück zum Zwecke des Baus, des Betriebes, der Unterhaltung und der Veränderung der Anlage jederzeit zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstückes dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Ein Errichten von Gebäuden oder jedes andersartige überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen sind ebenfalls unzulässig. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Seitens der SWE Netz GmbH Bereich Technik Gasnetz besteht die Notwendigkeit, diese Leitung aus dem Baufeld zu entfernen und an anderer Stelle dauerhaft neu zu errichten.

Die neue technische Lösung für diesen Bereich muss die berechtigten Interessen der SWE Netz GmbH, Technik Gasnetz und die technischen Vorgaben des DVGW zum Leitungsbau sowie des dauerhaften Betriebes der Gasleitung an der neuen Stelle erfüllen. Für die Errichtung der Gasleitung gelten die DVGW Arbeitsblätter G 472 „Gasleitungen bis 10 bar Betriebsdruck aus Polyethylen (PE 80, PE 100 und PE-Xa) - Errichtung und G 462 „Errichtung von Gasleitungen bis 4 bar Betriebsdruck aus Stahlrohren“

Die entschädigungsfreie, dingliche Sicherung der neuen Gasleitung zugunsten der SWE Netz GmbH ist unabdingbar.

Die Leitungsumverlegung muss vor Beginn der eigentlichen Arbeiten des Planvorhabens durchgeführt werden. Auf Grund des Transportcharakters der umzuverlegenden Gasleitung ist die Umverlegung im Zeitraum 01.Mai bis 15.September vorzunehmen. Eine Unterbrechung der Gasleitung in der Heizperiode oder eine zeitlich befristete Außerbetriebnahme über die Heizperiode hinweg, ist nicht möglich.

Die Kosten zur Umverlegung der Gasleitung sind gem. Verursacherprinzip vom Erschließungsträger zu 100% zu tragen. Hierfür ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen Erschließungsträger und SWE Netz GmbH zu treffen.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Erfurt.

Allgemein gilt für unseren Leitungsbestand.

- Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise und zu keiner Zeit durch das Vorhaben*
- beeinträchtigt werden. Im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handsehachtung gearbeitet werden.*
- Die Gasleitungen sind ggf. durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Deshalb bitten wir bei der Planung technologisch sicherzustellen, dass insbesondere das Befahren des Leitungsstreifens mit schweren Bau- u. Kettenfahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien, Gerätschaften, Aushub und das Abstellen von Containern und Bauwagen unterbleibt und die Zugänglichkeit zu den Leitungen und Reparaturmöglichkeit jederzeit gewährleistet ist.*
- Während der Bauausführung sind die uneingeschränkte technische Versorgung der angeschlossenen Objekte sowie die Reparaturmöglichkeit und die Erreichbarkeit unseres Leitungssystems jederzeit sicherzustellen.*
- Ein Freilegen des Gasleitungsbestandes ist ausdrücklich nicht gestattet. Das die Leitung umgebende Sandbett darf nicht beschädigt oder anderweitig beeinträchtigt (z. B. unterhöhlt) werden.*

- *Niveauveränderungen über unserem Leitungssystem sind nicht zulässig.*
- *Durch den Auftragnehmer ist sicherzustellen, dass Beschädigungen unverzüglich der zuständigen Störungsstelle 0361 5643333 zu melden sind.*

Für die Bauausführung gelten folgende Einschränkungen:

- *Im Bereich von Gasleitungen ist nur Handsehachtung zulässig.*
- *Im unmittelbaren Bereich der Gasleitung sind Bohr- und Rammverfahren nicht zulässig.*
- *Durchörterungen oder sonstige Verfahren der grabenlosen Verlegung dürfen nicht zur Anwendung kommen.*

Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind aktuell im Vorhabenbereich nicht in Arbeit. Bei Fragen zur Stellungnahme wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Lange Tel. 0361 564-3224.

Abwägung:

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

Begründung:

Siehe Abwägung zur 1. Stellungnahme vom 08.09.15 zum Vorentwurf von 2015

Für den Vollzug des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der darin vorgesehene Bauzeitenplan beachtet auch die Umverlegung der Gasleitung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.09.15 10.06.20	

1. Stellungnahme vom 22.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Dem vorgelegten Vorentwurf zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt ALT424 „Löbertor“ kann aus nachfolgenden Gründen vorerst nicht zugestimmt werden.

Im unmittelbaren Baubereich befinden sich Trinkwasserleitungen der ThüWa ThüringenWasser GmbH, die versorgungstechnisch unbedingt notwendig sind (siehe Bestandsplan in der Anlage) zur Versorgung in Richtung Innenstadt WT 200 GG (1989) und parallel zum Juri-Gagain-Ring eine Hochdruckleitung WT 300 (1980) zur Versorgung der Wohnblöcke. Für diese Leitungen müsste in gleicher Dimension eine alternative Trasse im öffentlichen Bereich gefunden werden. Dies stellt sich auf den ersten Blick schwierig dar. Gern stehen wir für ein Beratungsgespräch zur Verfügung. Die Kosten der Umverlegung trägt i.d.R. der Verursacher.

Abwägung:

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

Begründung:

Der Bebauungsplan überplant Flächen, die gemäß dem Generalverkehrs- und bebauungsplan von 1969 für eine breite Hauptverkehrsstraße (zwischen den nach diesem Plan in den 1970er und 1980er Jahren errichteten 11-geschossigen Gebäuden) freigehalten wurden und daher umfangreich mit Leitungen durchzogen sind. Auf diese breite Hauptverkehrsstraße wurde später verzichtet.

Diese Freihaltefläche werden aktuell mit PKW-Stellplätzen und weiteren Verkehrsflächen genutzt. Diese Freihaltefläche wird vollständig überplant: mit zwei neu zu errichtenden Gebäuden, einer privaten Gasse sowie den zukünftig verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen, in denen auch bestehen bleibende und neue Begrünungen vorgesehen sind.

Nach dem Vorentwurf wurde eine Vorplanung zur Umverlegung von Leitungen mit Einbeziehungen aller betroffenen Leitungsführer erstellt.

Diese Vorplanung lag der Ausschreibung und der dann nach dem Zuschlag vorhabenbezogenen Planung zu Grunde und wurde dazu bautechnisch umfangreich vertieft. Demnach beachten die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen, der Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (die private Gasse) und die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die bestehen bleibenden und die umfangreich umzuverlegenden Leitungen zzgl. die Anlagen für Feuerwehr und Rettung sowie Ver- und Entsorgung und Andienung.

Demnach beachten auch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die konkreten Lagen von Leitungen.

Die konkrete Ausformung dieser Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan als Draufsicht auf die Gebäude und Umfeldflächen ablesbar.

Für den Vollzug des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, demnach der Vorhabenträger u.a. die erforderlichen Leitungsumverlegungen vornimmt.

Für die rechtliche Sicherung der Leitungsführungen werden Gestattungen und Dienstbarkeiten eingetragen.

Stellungnahme

Punkt 2

Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren und zeitlich im Bauablauf einzuplanen. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa ThüringenWasser GmbH nachzuweisen.

Abwägung:

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

Begründung:

Zum Vollzug des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, nach dem sich der Vorhabenträger zu den erforderlichen Leitungsumverlegungen in die verbleibenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen verpflichtet.

Stellungnahme

Punkt 3

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung maßgebend. In Anlehnung an dieses Regelwerk stellt die ThüWa ThüringenWasser GmbH im Stadtgebiet von Erfurt Löschwasser im Grundschatz in Höhe von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit. Im Konzessionsvertrag mit der Stadt Erfurt ist diese Löschwassermenge für den Grundschatz ebenfalls vereinbart.

Als Anlage übergeben wir Ihnen den Auszug aus der speziellen Leitungskarte der ThüWa ThüringenWasser GmbH. Diese Bestandsunterlage dient zur Information. Wir verweisen auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 „Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ und das DVGW Merkblatt W 380 „Bewerten von Baumaßnahmen im Bereich von Wasserversorgungsanlage "Einflüsse und Schutzmaßnahme".

Bezüglich des Schutzes unseres Anlagenbestandes verweisen wir auf die Einhaltung der Forderungen gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze“ / „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ hinsichtlich Schutzstreifen sowie GW 125, welches sich auf „Baumstandorte im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bezieht.

Eine Überbauung der Trinkwasserleitungen (auch Anschlussleitungen)/Kalben sowie die Bepflanzung mit Bäumen wird nicht gestattet. Bei Neupflanzungen von Bäumen sind gemäß DVGW-Regelwerk W 100 und GW 125 sowie ATV / DVGW / FGSV - Hinweis H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ so vorzunehmen, dass generell der lichte

Abstand zwischen Baum und Achse der Trinkwasserleitung von 2,50 m eingehalten wird. Zu beachten sind weiterhin die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Weiterhin sind als lichte Abstandsmaße einzuhalten:

- <u>bei Parallelverlauf</u>				
von Fundamenten	Regelabstand	1,00 ¹⁾	Mindestabstand	0,60 m ²⁾
von Schachtbauwerken	Regelabstand	0,80 ¹⁾	Mindestabstand	0,40 m ²⁾
von Leitungen	Regelabstand	1,00	Mindestabstand	0,40 m ²⁾
von Bäumen	Regelabstand	2,50	Mindestabstand	1,50 m ²⁾
- <u>bei Kreuzungen</u>				
von Leitungen	Regelabstand	0,40	Mindestabstand	0,20 m ²⁾

Kreuzungen und Querungen von Fundamenten/ von Schachtbauwerken sind nicht statthaft.

¹⁾ Die Gründungstiefe muss mindestens dem Regelabstand entsprechen.

²⁾ Besondere Abstimmung mit der ThüWa ThüringenWasser GmbH erforderlich.

Überlagerungen von Wasserleitungen/ Kabeln mit Abwasserkanälen einschließlich Querungen in einem Winkel von weniger als 45° sind unzulässig.

Abwägung:

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

Begründung:

Zum Vollzug des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, nach dem sich der Vorhabenträger zu den erforderlichen Leitungsumverlegungen in die verbleibenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen verpflichtet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen beachten die Leitungsumverlegungen.

2. Stellungnahme vom 10.06.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt ALT424 Löbertor kann aus nachfolgenden Gründen nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden.

(weiter mit Anlage 1, Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange)

1. Betroffenheit durch vorgesehene Planung:

*Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
-keine-*

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

-keine-

3. sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Im unmittelbaren Baubereich befindet sich eine Trinkwasserleitung der ThüWa ThüringenWasser GmbH, die versorgungstechnisch unbedingt notwendig ist (siehe Bestandsplan in der Anlage) parallel zum Juri-Gagarin-Ring eine Hochdruckleitung WT 300 (1980) zur Versorgung der Wohnblöcke. Für diese Leitungen muss in gleicher Dimension eine alternative Trasse im öffentlichen Bereich gefunden werden. Diese Versorgungsleitung ist derzeit im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 Löbertor nicht berücksichtigt.

Die trinkwassertechnische Versorgung der Objekte kann von der Neuwerkstraße oder Juri-Gagarin-Ring erfolgen. Ein entsprechende Abstimmung ist im weiteren Planungsverlauf erforderlich.

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" maßgebend. In Anlehnung an dieses Regelwerk stellt die ThüWa ThüringenWasser GmbH im Stadtgebiet von Erfurt Löschwasser im Grundschatz in Höhe von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit. Im Konzessionsvertrag mit der Stadt Erfurt ist diese Löschwassermenge für den Grundschatz ebenfalls vereinbart.

Abwägung:

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

Begründung:

Zum Vollzug des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, nach dem sich der Vorhabenträger zu den erforderlichen Leitungsumverlegungen in die verbleibenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen verpflichtet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen beachten die Leitungsumverlegungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technischer Service GmbH, Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.09.15 20.04.20	

1. Stellungnahme vom 07.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Anlagenbestand: Fernwärme

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten

Beachten Sie bitte den Bestand an Fernwärmeleitungen. Einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt und die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind zwingend einzuhalten.

Erdverlegte Fernwärmeleitungen dürfen nur auf eine max. Länge von 10 m frei gelegt werden; die Leitung darf nicht entlastet werden. Bei Überschreitung dieser Längen sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die vor Baubeginn mit dem Bereich Fernwärme, Herrn Schlenzig Tel. 0361/5642432 abzustimmen sind.

Kreuzungen von Fernwärmeleitungen dürfen nur in offener Bauweise erfolgen.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.:971/15 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 28.08.2015 zu Ihrer Anfrage vom 31.07.2015 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die im Vollzug der Satzung den Forderungen entgegenstehen.

Begründung:

Der Bebauungsplan überplant Flächen, die gemäß dem Generalverkehrs- und bebauungsplan von 1969 für eine breite Hauptverkehrsstraße (zwischen den nach diesem Plan in den 1970er und 1980er Jahren errichteten 11-geschossigen Gebäuden) freigehalten wurden und daher umfangreich mit Leitungen durchzogen sind. Auf diese breite Hauptverkehrsstraße wurde später verzichtet.

Diese Freihaltefläche werden aktuell mit PKW-Stellplätzen und weiteren Verkehrsflächen genutzt. Diese Freihaltefläche wird vollständig überplant: mit zwei neu zu errichtenden Gebäuden, einer privaten Gasse sowie den zukünftig verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen, in denen auch bestehen bleibende und neue Begrünungen vorgesehen sind.

Nach dem Vorentwurf wurde eine Vorplanung zur Umverlegung von Leitungen mit Einbeziehungen aller betroffenen Leitungsführer erstellt.

Diese Vorplanung lag der Ausschreibung und der dann nach dem Zuschlag vorhabenbezogenen Planung zu Grunde und wurde dazu bautechnisch umfangreich vertieft. Demnach beachten die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen, der Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (die private Gasse) und die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die bestehenden bleibenden und die umfangreich umzuverlegenden Leitungen zzgl. die Anlagen für Feuerwehr und Rettung sowie Ver- und Entsorgung und Andienung.

Demnach beachten auch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die konkreten Lagen von Leitungen.

Die konkrete Ausformung dieser Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan ablesbar.

Für den Vollzug des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, demnach der Vorhabenträger sich zu den erforderlichen Leitungsumverlegungen verpflichtet.

Für die rechtliche Sicherung der Leitungsführungen erfolgen Gestattungen und Dienstbarkeiten.

2.Stellungnahme vom 20.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.

Bitte beachten Sie den Bestand der vorhandenen fernwärmetechnischen Anlagen. Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind zwingend einzuhalten

Erdverlegte fernwärmetechnische Anlagen, im speziellen Kunststoffmantelrohre (KMR), dürfen ausschließlich in Handschachtung auf einer maximalen Länge von 10 Metern freigelegt werden. Flexible Rohrsysteme (FLX) dürfen ebenso in Handschachtung, nach erforderlicher vorheriger Abstimmung, auf einer maximalen Länge von 3 Metern freigelegt werden. Kreuzungen sind ausnahmslos in offener Bauweise zu realisieren. In Betrieb befindliche Leitungen dürfen nicht entlastet werden. Bei technischer Notwendigkeit von Leitungsfreilegung oder Oberflächenabtrag größerer Längen sind Sicherungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Diese sind vor Baubeginn mit Hr. Röder (Tel. 0361/5643162) abzustimmen.

Einer direkten Über- bzw. Unterbauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen im Bereich von Fernwärmeleitungen wird nicht zugestimmt.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.:620/20 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 15.04.2020 zu Ihrer Anfrage vom 03.04.2020 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die im Vollzug der Satzung den Forderungen entgegenstehen.

Begründung:

Siehe Abwägung zur 1.Stellungnahme vom 07.09.15 zum Vorentwurf von 2015.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 12
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technischer Service GmbH Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.08.15, 03.09.15 27.04.20	

1. Stellungnahme vom 03.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Anlagenbestand: Strom

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Im Planungsgebiet befinden sich neuwertige Anlagen (Leitungsbestand jünger 5 Jahre. Umverlegung nicht bzw. schwer möglich.), welche mit Koordinierungsbescheid errichtet wurden. Besonders im Bereich Neuwerkstraße sind mögliche Umverlegungen aus Platzgründen nicht realisierbar. Aus diesem Grund ist die Bestandssituation im Vorfeld gründlich zu analysieren. Die nachfolgenden Pläne dienen nur zur Information und berechtigen nicht zum Graben im öffentlichen und nichtöffentlichen Bauraum. Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern geben nur den derzeitigen Kenntnisstand des Strom-Leitungsbestandes wieder, Änderungen vorbehalten!

Arbeiten im öffentlichen Bauraum bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt.

Beachten Sie bitte, dass sich auf dem Grundstück eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

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

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen. Da sich im geplanten Bauraum Femmelde- und Steuerkabel für Strom- und Fernwärmeanlagen befinden, ist vor Beginn der Arbeiten eine Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Schwarzer, Tel.: 0361 / 564 2505, erforderlich.

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361 / 564 2880.

Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die im Vollzug der Satzung den Forderungen entgegenstehen.

Begründung:

Der Bebauungsplan überplant Flächen, die gemäß dem Generalverkehrs- und bebauungsplan von 1969 für eine breite Hauptverkehrsstraße (zwischen den nach diesem Plan in den 1970er und 1980er Jahren errichteten 11-geschossigen Gebäuden) freigehalten wurden und daher umfangreich mit Leitungen durchzogen sind. Auf diese breite Hauptverkehrsstraße wurde später verzichtet.

Diese Freihaltefläche werden aktuell mit PKW-Stellplätzen und weiteren Verkehrsflächen genutzt. Diese Freihaltefläche wird vollständig überplant: mit zwei neu zu errichtenden Gebäuden, einer privaten Gasse sowie den zukünftig verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen, in denen auch bestehen bleibende und neue Begrünungen vorgesehen sind.

Nach dem Vorentwurf wurde eine Vorplanung zur Umverlegung von Leitungen mit Einbeziehungen aller betroffenen Leitungsführer erstellt.

Diese Vorplanung lag der Ausschreibung und der dann nach dem Zuschlag vorhabenbezogenen Planung zu Grunde und wurde dazu bautechnisch umfangreich vertieft. Demnach beachten die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen, der Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (die private Gasse) und die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die bestehen bleibenden und die umfangreich umzuverlegenden Leitungen zzgl. die Anlagen für Feuerwehr und Rettung sowie Ver- und Entsorgung und Andienung.

Demnach beachten auch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die konkreten Lagen von Leitungen.

Die konkrete Ausformung dieser Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezogen auf die Gebäude-, Verkehrs- und Grünflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan als Draufsicht auf die Gebäude und Umfeldflächen ablesbar.

Für den Vollzug des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, demnach der sich Vorhabenträger zu die erforderlichen Leitungsumverlegungen verpflichtet.

Für die rechtliche Sicherung der Leitungsführungen erfolgen Gestattungen und Dienstbarkeiten.

2.Stellungnahme vom 27.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Anlagenbestand: Strom

Zudem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Das hier gegenständliche Planungsgebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Durch den Investor oder dessen rechtlich befugten Beauftragten und der SWE Netz GmbH muss ein Vertrag zum Neubau von Verteilungsanlagen Strom zeitnah vereinbart werden. Die Abstimmung zwischen den Parteien sollte deshalb in der frühen Entwurfsplanung erfolgen. Bei detaillierter Kenntnis der elektrotechnischen Leistungsbeanspruchungen für die Kundenanlagen und deren Verbrauchsverhalten kann auf dieser Basis die Grundnetzplanung durch die SWE Netz GmbH erfolgen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass auch schon in der frühen Planungsphase bekannt sein muss, in welcher Form und Menge Elektromobilität, Elektrospeichermedien oder Einspeisungen aus regenerativen Energiequellen zum Einsatz kommen sollen bzw. bauplanerisch/-technisch vorgesehen sind.

Im Planungsgebiet befinden sich Anlagenteile, welche bei der Planung und Baudurchführung zu beachten sind. Insbesondere dürfen Betriebsmittel nicht überbaut werden. Die Leitungen sind zu schützen und Mindestabstände zu den Betriebsmitteln sind einzuhalten.

Ihr Ansprechpartner bei der SWE Netz GmbH ist die Gruppe Assetmanagement und Planung Stromnetz, Herr Wehling, zu erreichen unter Telefon (0361) 564 2512 oder per mail holge.rwehling@stadtwerke-erfurt.de.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handsehachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen.

Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

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

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

Rückfragen zum Leitungsbestandrichten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361 / 564 2880.

Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die im Vollzug der Satzung den Forderungen entgegenstehen.

Begründung:

Siehe Abwägung zur 1.Stellungnahme vom 03.09.15 zum Vorentwurf von 2015

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 13
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.08.15	04.05.20

1. Stellungnahme vom 31.08.15 zum Vorentwurf 2015

2. Stellungnahme vom 04.05.20 zum Vorentwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

Die GUV-R 2113 "Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen 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:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die im Vollzug der Satzung den Forderungen entgegenstehen.

Begründung:

Die geplanten Gebäude grenzen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an. Das Entsorgungskonzept der geplanten Gebäude beachtet dazu die Entfernungsregeln des örtlichen Entsorgungsunternehmens.

Stellungnahme

Punkt 2: eingesetzte Fahrzeugtechniken

Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein, insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten entsprechend Rechnung getragen wird. Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die „Richtlinien für die Anlage v. Stadtstraßen (RASt 06)". Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfwS). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z.B. infolge Zuzügen und dergleichen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die im Vollzug der Satzung den Forderungen entgegenstehen.

Begründung:

Die geplanten Gebäude grenzen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an.

Stellungnahme

Punkt 3: aktuelles Projekt Holsystem

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden). Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die im Vollzug der Satzung den Forderungen entgegenstehen.

Begründung:

Die geplanten Gebäude grenzen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an. Das Entsorgungskonzept der geplanten Gebäude beachtet dazu die Entfernungsregeln des örtlichen Entsorgungsunternehmens.

Stellungnahme

Punkt 4: aktuelles Projekt Bringsystem

*Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:
Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m³) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden. Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern. Sofern die Altpapierfassung über Vierradbehälter mit 1100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapierfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m³ Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im*

Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen die im Vollzug der Satzung den Forderungen entgegenstehen.

Begründung:

Der heute vorhandene Standplatz für Glas und Papiercontainer wird in der Planung berücksichtigt. Innerhalb der Planstraße ist hierzu zwischen den dazu auseinandergerückten neu zu pflanzenden Bäumen ein Standplatz vorgesehen, der die Abholbedingungen mit Kran beachtet.

Stellungnahme

Punkt 4: aktuelles Projekt Bauphase

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten. Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen. Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

Abwägung:

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

Begründung:

Im Bebauungsplan sind im Übrigen keine Festsetzungen getroffen, die den Anforderungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen. So ist ein Müllstandplatz des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 - ähnlich wie heute - innerhalb der Erschließungsfläche nördlich des Gebäudes planungsrechtlich zulässig und im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Während der Bauarbeiten wird der Müllstandplatz des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 vorübergehend verlagert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.09.15	03.06.20

1. Stellungnahme vom 10.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

In o.g. B-Plangebiet befinden sich Betriebsanlagen der Erfurter Verkehrsbetriebe AG entsprechend beiliegender Anlage.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung bei den weiteren Umfeld- und Erschließungsmaßnahmen zur Vorbereitung der geplanten Bebauungen.

Als Ansprechpartner für alle Angelegenheiten steht Ihnen Herr Peter Grohmann, Tel.: 03 61/ 564-4807, Mail: petergrohmann@stadtwerke-erfurt.de zur Verfügung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung:

Die Anlagen der EVAG wurden vollumfänglich beachtet. So werden z.B. im Vollzug der Planung die Oberleitungen an das neu zu errichtende Gebäude an der Neuwerkstraße angebracht.

2. Stellungnahme vom 03.06.20 zum Entwurf 2015

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Stellungnahme

Punkt 1

Nach vorliegenden Plänen sollen im B-Plan-Bereich ein "Mehrzweckgebäude" und ein Parkhaus entstehen. Die Zufahrt auf das Gelände soll über die Neuwerkstraße, vorrangig aber vom Juri-Gagarin-Ring erfolgen. In der Neuwerkstraße findet Stadtbahnverkehr und auf dem Juri-Gagarin-Ring findet Busverkehr der EVAG statt. Bei Baumaßnahmen zur Umsetzung des B-Planes sind der Bus- und Stadtbahnverkehr zu gewährleisten und nicht zu behindern.

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

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Beachtung der Stellungnahme im Vollzug der Planung entgegenstehen.

Stellungnahme

Punkt 2

Anlagenbestand der EVAG

Direkt im B-Plan-Geltungsbereich stehen 4 Fahrleitungsmaste der EVAG. Die vorhandene Fahrleitungsanlage ist in einwandfreiem technischem Zustand, sodass ein Umbau nicht notwendig ist. Bei einem Mast handelt es sich um einen Speisemast. Dieser ist zwingend zu erhalten.

Alle anderen Maste sind ebenfalls zu erhalten. Weitere Details sind dem im Anhang beigefügten Schreiben an PBG Grobe vom 19.09.2019 zu entnehmen.

Einer der Masten befindet sich unmittelbar neben einem geplanten Baumstandort. Auch hier muss eine Lösung gefunden werden, um einen Abstand von Baum zum FL-Mast und der daran befestigten Abspannung zu gewährleisten.

Hinweis: Derzeit befinden sich alle betroffenen Maste, sowie alle weiteren Anlagen (Gleise, Kabel Gleisentwässerung) auf öffentlichen Grund. Sollte dies nach der Maßnahme nicht mehr gegeben sein, so ist eine dingliche Sicherung notwendig.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die genannten Anlagen wurden im Bebauungsplan beachtet. So befindet sich der genannte Speisemast außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Vollzug des Bebauungsplanes werden, wenn erforderlich, Ersatzmaßnahmen für die Fahrleitungsanlagen erstellt. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, nach dem der der Vorhabenträger diese Maßnahmen abstimmt und umsetzt.

Stellungnahme

Punkt 3

Neuwerkstraße

Ein Teil der Neuwerkstraße ist in den B-Plan-Geltungsbereich integriert. Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, inwieweit Änderungen an der vorhandenen Gleis-, Fahrbahn-, Gehwegoberfläche vorgenommen werden sollen. Sind Änderungen geplant, so sind die dort vorhandenen EVAG-Leitungsbestände und Anlagen (z.B. Gleise, Kabel, Entwässerungsanlagen, ...) vor Beschädigungen zu schützen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung des Bebauungsplanes umfasst eine Verbreiterung der Verkehrsfläche der Neuwerkstraße. Dazu wird im Vollzug des Bebauungsplanes die Gehbahn nach Süden erweitert. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, nach dem der Vorhabenträger diese Maßnahmen abstimmt und umsetzt.

Stellungnahme

Punkt 4

Anlieferung in der Neuwerkstraße

Für die Anlieferung des geplanten Einzelhandels ist vorgesehen, dass der Anliefer-LKW rückwärts über nur 1 Gleis mittels Einweiser in die Anlieferzone hineinfährt. Es ist außerdem vorgesehen, ein Halteverbot auf der Nordseite der Neuwerkstraße für den Zeitraum der Belieferung anzuordnen.

Dieses Halteverbot muss zwingend so lang sein, das ein direkt vor der Straßenbahn fahrender Sattelzug die Möglichkeit hat, zur Seite zu fahren um die Straßenbahn vorbeizulassen. Erst wenn die Straßenbahn den Bereich verlassen hat, ist ein Rangieren des Lkw möglich. Damit kann ein Halten des Lkw auf unseren Gleisen unterbunden werden.

Es ist vorstellbar, dass das Halteverbot bereits an der Ersatz-Eichenstraße beginnt und bis zur Eichenstraße aufrechterhalten wird, sodass dem Lkw vorrausschauendes Fahren ermöglicht wird.

Wir weisen darauf hin, dass in Zukunft auf dieser Trasse auch wieder 2 Linien verkehren könnten, sodass ein theoretischer 5-Minuten-Abstand zwischen zwei Bahnen für den Rangiervorgang zur Verfügung steht.

Beim Verlassen der Anlieferzone rechts-raus ist der Stadtbahnverkehr nicht zu behindern.

Wie soll der Lkw den Bereich verlassen? Über die Eichenstraße? Schafft er den dortigen Kurvenradius?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Anlieferungsfahrvorgang ist in der Anlage der Begründung "Anlieferung an der Neuwerkstraße" zeichnerisch dargestellt. Das Halten des Fahrzeuges erfolgt neben dem Gleis und die Ein- und Ausfahrt jeweils mit Einweisung. Zur Freihaltung der Halteflächen sollen verkehrsrechtliche Anordnungen eingesetzt werden. Die Radien zur Eichenstraße und zur Ersatzzeichenstraße sind ausreichend bemessen. Es sollen keine Rangiervorgänge mit Beeinträchtigung des Straßenbahngleises erfolgen. Die Option der Intensivierung der Streckenauslastung steht der Anlieferung nicht entgegen.

Stellungnahme

Punkt 5

Bushaltestelle „Löberstraße“

Am Juri-Gagarin-Ring befindet sich angrenzend an das B-Plan-Gebiet die Bushaltestelle „Löberstraße“, welche derzeit im Halbstundentakt bedient wird. Wir gehen davon aus, das die Bushaltestelle erhalten bleibt und das der Anfahrtswinkel der Busbucht durch die Parkhauseinfahrt nicht verändert wird.

Durch die Parkhauseinfahrt wird sich jedoch der Anfahrtsbereich der Busbucht ändern. Um den Busfahrern die Anfahrt zu erleichtern, sind Detailbetrachtungen (Bord-/ Markierungsführung) notwendig, welche mit den vorliegenden Unterlagen nicht durchgeführt werden können.

Es ist vorgesehen, das Parkhausnutzer mittels grünem Blechschildpfeil (Z- 720) das Parkhaus rechts- raus verlassen dürfen. Sollten Unfälle zwischen diesen „Blechschild-Ausfahrern“ und

unseren Bussen im Zusammenhang mit der Bushaltestelle Löberstraße auftreten, so ist der Nutzen dieses Schildes neu zu bewerten und ggf. eine Demontage oder ein ergänzendes Hinweisschild zu erwägen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden die heutige Situation und der später beabsichtigte Umbau der Bushaltestelle beachtet. Im Vollzug des Bebauungsplanes wird gemäß dem Durchführungsvertrag der später beabsichtigte Umbau der Bushaltestelle durch den Vorhabenträger geometrisch vorgehalten. Die Beschilderungen erfolgen gemäß den Auflagen der Verkehrsbehörde.

Stellungnahme

Punkt 6

Hinweise zum Schallgutachten:

Im Schallgutachten wurde richtigerweise unsere Stadtbahnstrecke mit betrachtet. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Anzahl der Fahrten aktuell nur eine Linie berücksichtigt. Diese Trasse wurde bereits mit 2 Linien im Regelbetrieb befahren. Für die in Planung befindliche Trasse Puschkinstraße würde dieser Ast auch wieder mit 2 Linien im Regelbetrieb befahren werden. Daneben wird die Strecke im Bedarfsfall oder bei Netzänderungen auch von weiteren Linien befahren. Damit erhöht sich die Anzahl der Fahrten ebenfalls. Die Änderung der Fahrtenanzahl (zumindest die Verdopplung auf 2 Linien) kann Auswirkungen auf das Schallberechnungsergebnis haben.

Im Schallgutachten wurden die Anzahl der Achsen der Straßenbahn berücksichtigt. Ein Wagen hat 4 oder 6 Achsen. Bei gekoppelten Wagen gibt es 8, 10 oder 12 Achsen. Die genauere Anzahl der Achsen kann nicht mitgeteilt werden, da dies von den eingesetzten Wagen abhängig ist, welche täglich variieren.

Ist die Anzahl der verkehrenden Busse auf dem Juri-Gagarin-Ring in den LKW-Anteilen berücksichtigt?

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Aufgabenstellung des Schallgutachtens wurde durch die Fachbereiche Verkehr und Immissionsschutz bearbeitet. Dazu wurden auch die Eingangswerte für Straßenbahn und Bus berücksichtigt.

Im Vollzug der Planung kommt es zu Veränderungen der PKW-Anteile bei dem sich heutige Anteile in der Altstadt zukünftig auf das Hauptstraßennetz des Juri-Gagarin-Rings verlagern. Auf Grund der Vorbelastungen des Juri-Gagarin-Rings entstehen aber dadurch keine Änderungen für die schutzwürdigen Nutzungen.

Da die geplante Nutzung ein Kerngebiet umfasst und gemäß den technischen Normen die Außenhülle Schalldämmwerte beachten muss, hat auch eine Verdoppelung der Straßenbahntaktung keine Auswirkungen auf die geplanten Gebäude.

Stellungnahme

Punkt 7

Hinweise zum Verkehrsgutachten (VTU):

An allen Knoten findet Busverkehr statt. Wurde die Anzahl der verkehrenden Busse in den jeweiligen Straßen berücksichtigt?

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens erfolgte die aufgabengemäße Mikrosimulation auf der Grundlage von Festzeitsignalprogrammen an der LSA Löberstraße mit Berücksichtigung der verkehrsabhängigen PH-Abfertigungssysteme. Insofern wird der Busverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr an den Knoten abgewickelt. Im Hinblick auf die Kernaussagen der fertiggestellten Verkehrsuntersuchung hat das keine Auswirkungen.

Stellungnahme

Punkt 8

Im Knoten Karl-Marx-Platz findet zusätzlich Stadtbahnverkehr statt. Wurde dieser berücksichtigt?

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens erfolgte die aufgabengemäße Mikrosimulation auf der Grundlage von Festzeitsignalprogrammen, u.a. auch an den unmittelbar benachbarten LSA wie der am Karl-Marx-Platz zur Berücksichtigung der maßgebenden Koordinierungsbeziehungen. Insofern wurde ein verstärktes ÖPNV-Aufkommen bzw. ein hoher Grad der ÖPNV-Bevorrechtigung am Karl-Marx-Platz berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Kernaussagen der fertiggestellten Verkehrsuntersuchung hat dies aus unserer Sicht keine Auswirkungen.

Im Rahmen der späteren LSA-Planung erfolgt u.a. auch die Erstellung sogenannter verkehrstechnischer Unterlagen (VTU) als Grundlage der Steuergeräteversorgung durch die Signalbaufirma bzw. Anordnung durch die Verkehrsbehörde. In diesem Zusammenhang erfolgen auch Detailplanungen der Signalisierung am LSA-Knoten Löberstraße, in der die Koordinierungsbedingungen zu den Nachbarknoten bzw. ÖPNV-Fahrten/-Meldepunkte standardmäßig mit berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Punkt 9

In der VTU wird dargelegt, dass keine Änderungen an den LSA aufgrund des neuen Parkhauses notwendig werden. Wir gehen deshalb davon aus, dass vorhandene ÖPNV-Priorisierungen/-Schaltungen, falls vorhanden, ebenfalls nicht geändert werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen der späteren LSA-Planung erfolgt u.a. auch die Erstellung sogenannter verkehrstechnischer Unterlagen (VTU) am Knoten Löberstraße als Grundlage der Steuergeräteversorgung durch die Signalbaufirma bzw. Anordnung durch die Verkehrsbehörde. In diesem Zusammenhang erfolgen auch Detailplanungen der Signalisierung am LSA-Knoten Löberstraße, in der die Koordinierungsbedingungen zu den Nachbarknoten bzw. ÖPNV-Fahrten/-Meldepunkte standardmäßig mit berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Detailplanungen sind aktuell keine Veränderungen an der Signalisierung/ ÖVPN-Bevorrechtigungen an den Nachbarknoten vorgesehen.

Punkt 10

Im Phasenfolgeplan wurden die Fahrrichtungen K6 und K9 möglicherweise vertauscht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Hinblick auf die Kernaussagen der fertiggestellten Verkehrsuntersuchung hat das keine Auswirkungen.

Im Rahmen der späteren LSA-Planung erfolgt u.a. auch die Erstellung sogenannter verkehrstechnischer Unterlagen (VTU) als Grundlage der Steuergeräteversorgung durch die Signalbaufirma bzw. Anordnung durch die Verkehrsbehörde. In diesem Zusammenhang erfolgen auch Detailplanungen der Signalplanung, in der dieses Detail dann integriert wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 15
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.08.15 04.05.20	

1. Stellungnahme vom 07.08.15 zum Vorentwurf 2015

Grundsätzlich gibt es unsererseits zur geplanten Maßnahme keine Einwände.

Stellungnahme

Punkt 1

Im Planungsgebiet werden keine Anlagen für die Strom- und Gasversorgung von der TEN Thüringer Energienetze GmbH betrieben.

Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen bezieht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die betroffenen Netzbetreiber wurden beteiligt.

2. Stellungnahme vom 04.05.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Grundsätzlich gibt es unsererseits zur geplanten Maßnahme keine Einwände.

Folgende Hinweise und Forderungen sind zu berücksichtigen:

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die betroffenen Netzbetreiber wurden beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 16
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.06.20	

Stellungnahme vom 04.06.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Bezug nehmend auf den o. g. Beteiligungsvorgang darf ich Ihnen mitteilen, dass das TLBV, Referat 27 Liegenschaften (vormals Thüringer Liegenschaftsmanagement) in seiner Zuständigkeit für Grundbesitz der öffentlichen Hand (Land) Einwendungen oder Änderungsvorschläge nicht vorbringt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 17
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	08.09.15	

Stellungnahme vom 08.09.15 zum Vorentwurf 2015

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 18
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Postfach 100262 07702 Jena	
mit Schreiben vom	20.04.20	

Stellungnahme vom 20.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Vom Geltungsbereich des o.g. VBP's sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

In den Antragsunterlagen befinden sich keine externen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen. Die geplanten Maßnahmen befinden sich im Geltungsbereich des o.g. VBP.

Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 19
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
Von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.04.20	

Stellungnahme vom 20.04.20 zum Entwurf 2020

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 20
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.08.15	15.04.20

1. Stellungnahme vom 17.08.15 zum Vorentwurf 2015

2. Stellungnahme vom 15.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 2

Hinweise zu Vorwegmaßnahmen des Auftraggebers (Bauherr) in der Planungsphase

Der Auftraggeber (Bauherr) hat aufgrund seiner Verpflichtungen aus § 15 (1) Satz 2 GefStoffV, § 2 (1) und (3) in Verbindung mit § 4 Baustellenverordnung (BaustellV) und gegebenenfalls weiterer Rechtsvorschriften zu ermitteln, ob in den an den Auftragnehmer zur Bearbeitung übergebenen Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) Gefahrstoffe enthalten sein können.

Dazu sind durch den Auftraggeber im Vorfeld der Arbeiten eine Erkundung und Beurteilung der zu bearbeitenden Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) im Hinblick auf die entsprechend der Bau- und Nutzungsgeschichte zu vermutenden oder bereits als vorhanden festgestellten Gefahrstoffe vorzunehmen.

Gemäß § 7 (1) Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) dürfen Tätigkeiten mit Gefahrstoffen erst aufgenommen werden, nachdem eine Gefährdungsbeurteilung nach § 6 GefStoffV durchgeführt und die erforderlichen Schutzmaßnahmen ergriffen worden sind. Bei der Gefährdungsbeurteilung sind alle Einflussgrößen, die zu einer Gefährdung von Beschäftigten führen können, zu ermitteln und zu bewerten sowie auf dieser Grundlage und unter Beachtung der Grundsätze des § 7 (2) GefStoffV angemessene Schutzmaßnahmen festzulegen.

Die für die Gefährdungsbeurteilung relevanten Eigenschaften der Gefahrstoffe sind zu beschreiben. Auf Basis dieser Ermittlung ist in der Planungsphase ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkonzept, nachfolgend Arbeits- und Sicherheitsplan genannt, zu erarbeiten. Der Arbeits- und Sicherheitsplan (ggf. als besonderer Bestandteil des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes gemäß § 2 Abs. 3 BaustellV) muss von einer fachkundigen Person (erforderlichenfalls mit nachgewiesener Sachkunde) erstellt werden und fasst diejenigen Daten und Beurteilungen zusammen, die der Arbeitgeber (Auftragnehmer) zur Durchführung seiner Gefährdungsbeurteilung in Bezug auf Gefährdungen durch Gefahrstoffe benötigt.

Die gemäß den Festlegungen des Arbeits- und Sicherheitsplanes zu treffenden Maßnahmen sind in der Ausschreibung des Auftraggebers entweder im Einzelnen zu beschreiben oder der Arbeits- und Sicherheitsplan ist Bestandteil der Ausschreibung. Im Rahmen seiner Gefährdungsbeurteilung hat der Auftragnehmer zu prüfen, ob die im Arbeits- und Sicherheitsplan des Auftraggebers beschriebenen Maßnahmen ausreichend sind.

Der Auftraggeber hat gemäß § 15 (1) GefStoffV dafür zu sorgen, dass für die Tätigkeiten mit Gefahrstoffen nur Fachbetriebe herangezogen werden, die über die personelle und sicherheitstechnische Ausstattung sowie über die entsprechend erforderliche Fachkenntnis (ggf. nachgewiesene Sachkunde) und Erfahrung verfügen. Dies gilt auch für die Beauftragung von Nachauftragnehmern.

Dem Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz (TLV), Abteilung Arbeitsschutz als zuständige Behörde ist spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung nach

Baustellenverordnung (BaustellV) zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 enthält.

Vor Einrichtung der Baustelle ist dafür zu sorgen, dass der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wird. Der Plan muss die für die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen.

Weiterführende Informationen (nicht abschließend):

- *Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) Baustellenverordnung (BaustellV) Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)*
- *Technische Regel für Gefahrstoffe „Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ TRGS 519*
- *Technische Regel für Gefahrstoffe „Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit alter Mineralwolle“ TRGS 521*
- *Technische Regel für Gefahrstoffe „Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen“ TRGS 524*

Abwägung:

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

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 21
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
Von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.09.15 02.06.20	

1. Stellungnahme vom 01.09.15 zum Vorentwurf 2015

Keine Einwände

2. Stellungnahme vom 02.06.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Mit der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Löbertor“ wird eine dringend notwendige städtebauliche Neuordnung des Gebiets südlich der Neuwerkstraße/Löbertor vorgenommen. Das Quartier wurde im Rahmen des Städtebauprojekts „Zentrumserweiterung am Südring“ (Generalbebauungsplan von 1969) nicht vollständig umgesetzt und stellt bis heute einen städtebaulichen Missstand dar.

Der Dreiklang des zukunftsweisenden Baukomplexes aus Hotel, Lebensmittelmarkt und Parkhaus ist eine funktional und baulich hochwertige Planung, die den innerstädtischen Einzelhandel maßgeblich stärkt und besonders das geschwächte Quartier Hirschgarten/Lange Brücke nachhaltig belebt und aufwertet. Das Projekt stellt eine bislang fehlende Scharnierwirkung zwischen Westanger und Langer Brücke her, die vom neu entstehenden Altstadtzugang Löbertor profitieren wird. Dazu zählt auch die Vollendung des Parkraumkonzeptes durch das entstehende Parkhaus Löbertor.

Die Industrie- und Handelskammer stimmt der Planung zu, ohne weiterführende Anregungen bzw. Bedenken zu äußern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 22
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	50Hertz Transmissions GmbH Heldestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	03.04.20	

Stellungnahme vom 03.04.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine \On der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 23
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Str. 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	01.10.15 10.06.20	

1. Stellungnahme vom 01.10.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o.g. Vorhaben hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange Grundbesitz des Freistaates Thüringen und die Belange der TLUG als Eigentümer Gewässer 1. Ordnung geben wir folgende Stellungnahme: In den vorliegenden Bereichen befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 2

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Weimar (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 3

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasser- messstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des .Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro- vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die .Verordnung zur Ausführung des Gesetzes Ober die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1, Nr. 16,

s. 502 ff.).

Abwägung:

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

Begründung:

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

Der Hinweis zu den Bodenaufschlüssen wurde in den Entwurf aufgenommen.

2.Schreiben vom 10.06.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

keine Betroffenheit

Hinweis, Informationen:

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt wurde im Planverfahren beteiligt.

Stellungnahme

Punkt 2

Belange der Wasserwirtschaft

keine Betroffenheit

Hinweis, Informationen:

Die Abteilung 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:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt wurde im Planverfahren beteiligt.

Stellungnahme

Punkt 3

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit. Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

keine Betroffenheit

Hinweis, Informationen:

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:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt wurde im Planverfahren beteiligt.

Stellungnahme

Punkt 4

Belange Abfallrechtliche Zulassungen (Abteilung 6) Belange Abfallrechtliche Überwachung (Abteilung 7)

keine Betroffenheit

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 5

Belange des Immissionsschutzes

Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Planungsgrundsatz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Ein Schallgutachten wurde erstellt und vorgelegt. Es wurde dabei eine Vielzahl an möglichen Lärmquellen betrachtet. Eine Überschreitung der Orientierungswerte wird dabei nicht erwartet, insofern die festgesetzten Maßnahmen eine Umsetzung finden. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen. Es wurden textliche Festsetzungen in den B-Plan mit aufgenommen. Diese sind umzusetzen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu gefährden.

Einhaltung der Werte der DIN 4109

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise können im Vollzug beachtet werden.

Stellungnahme

Punkt 6

Hinweise

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

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 2 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

Stellungnahme

Punkt 7

Belange des Geologischen Landesdienstes

keine Betroffenheit

Hinweise

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Im Vollzug des Bebauungsplanes erfolgen Baufeldfreimachungen für innerstädtische Gebäude in einem seit langem besiedelten Bereich der Stadt Erfurt.

Die Hinweise zu Erdaufschlüssen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme

Punkt 8

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Referat 86 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits in der Vergangenheit (damals als Thüringer Landesbergamt) am o. g. Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahme BBSTELL 15382 vom 27.08.2015 gilt auch für den vorliegenden Entwurf inhaltlich unverändert fort und wird bestätigt. Es sind keine neuen Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau hinzugekommen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 01
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3	
mit Schreiben vom	04.09.15 08.06.20	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 02
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	AHO e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchasel	
mit Schreiben vom	31.08.15	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 03
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Bahnhofstr. 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.04.20	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 04
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	11.09.15 10.06.20	

Stellungnahme vom 11.09.15 zum Vorentwurf 2015

keine Betroffenheit

Stellungnahme vom 10.06.2020 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Aus Sicht des Artenschutzes ist es nur zu befürworten, wenn für die Entwicklung von Wohn- und Gewerberaum im Innenstadtbereich bereits stark versiegelte Flächen nachgenutzt werden und somit eine Neuversiegelung im städtischen Außen- oder Randbereich unterlassen wird. Aus diesem Grund stimmen wir dem Vorhaben, am Löbertor in Erfurt eine v.a. als Parkplatz genutzte Fläche zu bebauen und dabei auch unterirdische Parkmöglichkeiten in einer Tiefgarage zu integrieren, zu. Dabei sind die im Grünordnungsplan sowie im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Auswirkungen umzusetzen. Dies betrifft insbesondere diejenigen Maßnahmen, die sich auf zeitliche Beschränkungen, Baumkontrollen, die Außenbeleuchtung sowie Nistkästen für Fledermäuse und Vögel beziehen. Insgesamt sollten Gehölzentnahmen und Bodenversiegelungen so gering wie möglich gehalten werden.

Bei der Gestaltung der Grünflächen sowie der Gehölzpflanzungen sollte außerdem auf Insektenfreundlichkeit geachtet werden, d.h. es sollten vor allem solche Arten angesät bzw. gepflanzt werden, die Insekten und anderen Tieren als Nahrungsressource oder Habitat dienen können. Dies betrifft in den vorgeschlagenen Gehölzlisten v.a. Felsenbirne, Zierapfel, Eibe, Schneeball, Ahorn- und Weißdorn-Arten.

Die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. plant keine Projekte auf der betreffenden Fläche.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die in den Fachgutachten wie dem Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen wurden in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 05
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.09.15	

Stellungnahme vom 10.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

1. Wir stimmen Ihnen in der Beurteilung der noch zu bebauenden Fläche zu: Diese Stadtbrache in der westlichen Altstadt in prominenter Lage ist ein städtebaulicher Missstand. Der vom Stadtrat und Ihnen gezogenen Konsequenz (siehe folgendes Zitat) stimmen wir nicht zu: "Dies erfordert insbesondere eine direkt vom Hauptstraßennetz erschlossene kompakte Pkw-Stellplatzanlage, ein Parkhaus mit Zu- und Abfahrt direkt am Juri-Gagarin-Ring. Architektonisch bedarf es dort eines oder mehrerer Wohngebäude mit Tiefgaragen. Die Gebäude hätten sich dem architektonischen Häuserstil der unmittelbaren Nachbarschaft anzupassen. Was stand ehemals auf der Brache? Bestimmt Wohngebäude!"

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

Begründung:

Um die Stadtreparatur des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt abzuschließen, sind die heute mit PKW-Stellplätzen zwischengenutzten Brachen in der Altstadt wieder zu bebauen. Gemäß den verkehrspolitischen Entscheidungen des Stadtrates sollen diese heute in der Altstadt weit verstreuten PKW-Stellplätze nicht ersatzlos entfallen, sondern in einem Parkhaus direkt am Hauptstraßennetz am Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße gebündelt werden. Daher umfasst das geplante Parkhaus für diese Aufgabe ca. 396 PKW-Stellplätze. Die weiteren ca. 151 PKW-Stellplätze im Parkhaus sind Teil des bauordnungsrechtlichen Eigenbedarfes des geplanten Geschäftsgebäudes an der Neuwerkstraße. Außerdem sollen im Parkhaus 68 Fahrradstellplätze und ein WC sowie im Umfeld der geplanten Gebäude ca. 80 Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen. Im Parkhaus sind außerdem elektrische Lademöglichkeiten und Schließfächer geplant.

Der Standort ist heute geprägt durch die teilweise Umsetzung des Generalverkehrs- und Bebauungsplanes von 1969. Nach dem wurde in den 1970er und 1980er Jahren die vormalige 3-5 geschossige Bebauung bestehend aus Wohn- und Geschäftsgebäuden abgetragen und die 11-geschossigen langen Gebäude entlang des Juri-Gagarin-Rings errichtet. Diese umfassen Wohnnutzung und Wohnnutzung mit Geschäftsunterlagerungen. Die Wohnetagen beginnen ab 10,00 bzw. 12,00 m über dem angrenzenden Geländeniveau. Die zwischen den 11-geschossigen Gebäuden befindliche Fläche sollte einer breiten Hauptverkehrsstraße quer durch die Altstadt dienen, die dann aber nicht mehr errichtet wurde.

Für die Stadtreparatur des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt soll am westliche Ende der City und Fußgängerzone Anger ein funktionaler Verknüpfungs- und Schwerpunkt gebildet werden. So ist an der Neuwerkstraße ein Geschäftsgebäude, am Juri-Gagarin-Ring ein Parkhaus und zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring einen begrünten Fuß-Radweg geplant.

Auf den anderen noch nicht wieder bebauten Flächen in der Altstadt sollen zukünftig überwiegend Wohngebäude errichtet werden, die dazu auch besser geeignet sind, da sie sich abseits von Hauptverkehrsstraßen und den stark Verschattung auslösenden 11-geschossigen langen Gebäude entlang des Juri-Gagarin-Rings befinden.

Stellungnahme

Punkt 2

2. Für jede Art der Bebauung gemäß §2, Abs.4 BauGB halten wir folgendes "Scoping" für die Erstellung des Umweltberichtes für nötig:

Schutzgut	Inhalte	Quellen	Zu erstellende Unterlagen
Klima-u. Lufthygiene	-Emissionen -Frischluftzufuhr -Kaltluftentstehungsgebiete	-Kfz-Zählungen -Flächennutzungs-u. Landschaftsplan (F&L-Plan)	
Boden	- Bodenaufbau u.-eigenschaften - Baugrundeignung - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Versiegelungsgrad - Altlasten	- Geologische Karte - Bauflächenkataster - Altlastenkataster - (F&L-Plan)	Baugrunduntersuchungen
Grund-u. Oberflächenwasser	-Flurabstand zum Grundwasser -Betroffenheit von Oberflächenwasser -Grundwasserneubildung	Landschaftsplan	-Grünordnungsplan - Baugrunduntersuchung
Tiere u. Pflanzen (Biodiversität)	-Tier- und Pflanzenarten -Betroffenheit von Lebensstypen Und Biotopen	-Arten-u. Biotopen-schutzprogramm -Biotopkartierung -Landschaftsplan	-Grünordnungsplan
Landschaft	-Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		-Grünordnungsplan
Mensch - Lärm - Erholung	-Geräuschemissionen; Ist-Situation und Veränderung durch Bebauung -Überlagerungseffekte -Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	- (F&L-Plan)	-Schallschutzgutachten
Kultur- und Sachgüter	-Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern	-Liste und Beschreibung von evtl. Denkmälern	

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" wurde zweistufig durchgeführt. Mit der ersten Stufe, der Beteiligung mit dem Vorentwurf im Jahr 2015, wurde das Scoping zum Untersuchungsumfang des Umweltberichtes ermittelt.

Anschließend wurde gemäß der Beschlusslage des Stadtrates zum Vorentwurf auf der Grundlage des Vorentwurfes und dessen Beteiligung eine Ausschreibung durchgeführt und durch den Stadtrat ein Zuschlag erteilt. Das in der Folge entwickelte konkrete Bauvorhaben wurde dem Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" ab der Stufe Entwurf zu Grunde gelegt und dazu das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" daher vorhabenbezogen weitergeführt.

Dazu wurden auch alle umweltbezogenen Untersuchungen erarbeitet. Diese umfassen Bau- grund, denkmalrechtliche Kultur- und Sachgüter, Flora, Fauna, Verkehr, Schall, Lufthygiene, Be- und Entlüftung von PKW-Stellplätzen sowie Belichtung / Verschattung.

Das Thema Klima wurde 2016 in einem gesamtstädtischen Klimagutachten untersucht, dem "Klimaanpassungskonzept - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt des Klimagutachtes" gemäß Drucksache 0799/16 in der Stadtratssitzung am 17.05.2018 behandelt. Demnach bestehen für die Planung ALT424 "Löbertor" keine Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht und die Planung sich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen befindet.

Außerdem wurden die Belange bautechnischer Brandschutz, Feuerwehr und Rettungsdienste, gebäudebezogene Klimatechnik (Kühlung, Heizung, Be- und Entlüftung), Andienung und Entsorgung, Leitungsum- und neuerlegung sowie Umfeldanpassung und -neugestaltung erarbeitet.

Die zuvor genannten Punkte Umfeldanpassung und -neugestaltung dienen insbesondere dem Planungsziel eines zu begründenden Altstadteinganges mit einem Fuß- und Radweg zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring und die dazu erforderlichen Einpassungen in die Anschlussräume.

Die denkmalrechtlichen Belange des oberirdischen Ensemble Altstadt und darin befindliche Einzeldenkmale sind mit der Planung beachtet. Für die vermuteten unterirdischen Kultur- und Sachgüter -mögliche Reste der Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhunderts im Verlauf des Juri-Gagarin-Ringes- werden mit dem Vollzug der Planung weitere Untersuchungen durchgeführt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes umfasst die jeweilige Konfliktlösung der Planungsaufgabe. Dazu sind die normativen Belange zu beachten, die sich aus den Einwirkungen der Umgebung auf die Planung und den Auswirkungen der Planung auf das Umfeld ergeben. So ist z.B. dem normativen Schutzanspruch der im Umfeld der Planung vorhandenen Nutzungen der Gebäude und Freiflächen entsprochen.

Stellungnahme

Punkt 3

3. Auch wenn wir gegen den Bau des Parkhauses (nun mit Einzelhandel) an dieser Stelle sind, weil wir eine andere Verkehrs- und Parkraumkonzeption für Erfurt haben, so geben wir dennoch aus ökologischer Sicht zu Ihren Planungen Verbesserungshinweise: Sie sollten ein Gründach planen. Das führt zur Klimaverbesserung, Feinstaubbindung, und bietet Tieren und Pflanzen ein Refugium.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das geplante Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße umfasst einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp Vollversorger und ein Hotel mit einer betriebsbezogenen Gaststätte.

Die Gebäudestruktur des Geschäftsgebäudes an der Neuwerkstraße ist so angelegt, dass im Erdgeschoss auch kleinteilige Einheiten des Einzelhandels und der Schank- und Speisewirtschaften eingerichtet werden und die Obergeschosse auch andere kerngebietstypische Nutzungen wie Einzelhandel, Büros, Ärzte etc. aufnehmen könnten. Außerdem ist bis 20 % der zulässigen Geschossfläche Wohnnutzung möglich.

Für die beiden geplanten Gebäude sind Dachbegrünung und für das Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße zusätzlich zwei Dachgärten mit Bäumen geplant.

Das geplante Parkhaus umfasst neben der zuvor genannten Dachbegrünung entlang seiner Westseite einen 5,70 m breiten Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern sowie im 10,00 m langen geschlossenen Wandabschnitt eine Wandbegrünung.

Alle weiteren Wandabschnitte mit Ausnahme der Schaufensterfassade entlang der Wegeflächen sind für die Be- und Entlüftung und Belichtung perforiert und umfassen daher keine Wandbegrünung.

Innerhalb des neu ausgeformten Altstadteinganges zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg, sind die dort vorhandenen Bäume und neu zu pflanzende Bäume sowie zu erhaltene und neu anzulegende Grünflächen festgesetzt.

Auf Grund der unterirdischen Leitungsführungen sind weitere Baumpflanzungen nicht möglich und daher nicht festgesetzt.

Auf der Westseite des Geschäftsgebäudes innerhalb der Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9, der Verkehrsfläche Planstraße, sind zu pflanzende Bäume und anzulegende Grünflächen festgesetzt. Außerdem ist dort ein DSD-Standort vorgesehen.

Innerhalb der Wegefläche zwischen dem Altstadteingang, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg, und der Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9 sind keine zu pflanzenden Bäume und anzulegende Grünflächen festgesetzt, da sich hier unterirdisch Leitungen und Belüftungsbauwerke und oberirdisch Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienste (deren dauerhaft freizuhaltende Zufahrt- und Aufstellflächen) befinden.

Entlang der Südseite des Parkhauses, innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg, sind keine zu pflanzenden Bäume und anzulegende Grünflächen festgesetzt, da sich hier unterirdisch Leitungen und oberirdisch Verkehrsflächen wie die Wege- und Aufstellflächen Fußgänger und Radfahrer sowie die Parkhausein- und Ausfahrt befinden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist jedoch ein zu pflanzender Baum eingetragen. Dieser ist aber nur eine Option abhängig der unterirdisch Leitungsführung und konkreten verkehrstechnischen Ausführung, die zum aktuellen Planungszeitpunkt noch nicht vollständig vorliegt. Daher ist dieser optionale Baum nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zu pflanzen festgesetzt.

In der Planung wird nicht weiter auf den Einsatz von Pflanzkübeln innerhalb von Verkehrs- und sonstigen Wegeflächen eingegangen, da diese zum einen keine gute Lebensbedingungen bieten und zum anderen ihr Einsatz auch nur soweit möglich ist wie es die verkehrlichen Anforderungen für Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr, Rettung, Andienung und Entsorgung zulassen. So sind z.B. für eine verbesserte Führung des Fuß- und Radverkehrs innerhalb der Neuwerkstraße dort heute eingesetzte Pflanzkübel zu versetzen.

Hinweise:

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Verkehrsfläche geplant und es ist daher von umfangreichen unterirdischen Leitungsführungen durchzogen. Für die Herstellung der geplanten Gebäude und Pflanzungen sind daher umfangreichen Leitungsumverlegungen vorzunehmen. Auf Grund des Platzbedarfes dieser Leitungen und der zuvor genannten verkehrlichen Anforderungen schöpfen die zuvor genannten Begrünungen den möglichen Rahmen aus.

Stellungnahme

Punkt 4

4. Außerdem sollte zusätzlich die Begrünung von großen Teilen der Fassaden geplant werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Wie schon im Punkt 3 dargestellt umfasst das geplante Parkhaus für seine Be- und Entlüftung und Belichtung eine perforierte Außenhülle, entlang der Wegeflächen im Norden, Osten und Süden im Bereich des Erdgeschosses eine Schaufensterfassade und nur auf der Westseite einen 10,

00 m langen verschlossenen Abschnitt, für den auch eine Wandbegrünung festgesetzt ist, sowie entlang der Westseite einen festgesetzten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher.

Für das geplante Geschäftsgebäude ist eine umfangreiche Befensterung und demzufolge keine Wandbegrünung festgesetzt.

Im Plangebiet wird daher das maßgebliche Grünvolumen durch die Begrünung von Dächern auch mit Bäumen, das Pflanzen von Bäumen und das Anlegen von Grünflächen erreicht.

Stellungnahme

Punkt 5

5. Für die Beleuchtung planen Sie bitte energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Dieser Punkt wurde mit dem Bebauungsplan beachtet. Die neu herzustellenden Beleuchtungsanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Sie sollen energiesparende und insektenfreundliche Leuchtmittel umfassen.

Stellungnahme

Punkt 6

6. Auf den wenigen Freiflächen sollten Sie einheimische Sträucher pflanzen lassen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Dieser Punkt wurde im Bebauungsplan beachtet. Die neu herzustellenden Pflanzungen umfassen einheimische Arten.

Stellungnahme

Punkt 7

7. Dass die Energieversorgung über einen Fernwärmeanschluss geplant wird, fordern wir.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Dieser Punkt wurde beachtet. Auf Grund der Fernwärmesatzung sind die geplanten Gebäude an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

Stellungnahme

Punkt 8

8. Dass auch Schallschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft vorgesehen werden sollten, ergibt sich evtl. aus dem Lärminderungsplan.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Ein Bebauungsplanverfahren muss die Konflikte zwischen der Planung und der Umgebung lösen. Hierzu zählen auch die normativen Schutzbelange wie zu Schall. Dazu wurden umfangreiche Untersuchungen erstellt. Demnach sind die schallexpansiven Nutzungen und Anlagen einzuhausen und befinden sich die Ein- und Ausfahrten sowie die Ein- und Ausgänge abgekehrt von schutzwürdigen Nutzungen.

Stellungnahme

Punkt 9

9. Generell sind wir aber gegen den Bau des Parkhauses am Löbertor und den anderen, geplanten Parkhäusern in der Altstadtnähe. Wie oben gesagt haben wir vom BUND-Erfurt eine andere Vorstellung von der Entwicklung einer Stadt zu einer ökologisch-zukunftsfähigen Stadt, in der der Individualverkehr eine wesentlich geringere Rolle spielt, als er es derzeit noch tut. Mit der Begegnungszone hat die Stadt Erfurt bereits einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung getan, wobei man dies noch konsequenter umsetzen könnte.

*Wir befürworten den Ausbau eines Park&Ride-Platzkonzeptes in der Stadtrandlage (2.Ring), wo die Pendler und Touristen, Shopper etc. mit ihrem Parkplatzticket gleichzeitig eine Fahrkarte für Fahrten mit der Tram, Bus etc. (ÖPNV-Netz, das angebunden sein muss) erwerben. Für die Anwohner wäre ein quartiersbezogenes Fuß-Radwege-und Parkraumkonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Eingebunden an die großen Linienführungen für den Einfall- und Ausfallverkehr mit Ringen für alle Verkehrsteilnehmer*Innen (Rad, Auto, Wanderwege etc.).*

*Die derzeitige Parkraum und Parkhäuserkonzeption der Stadt Erfurt entspricht noch nicht unserer Vorstellung von einer Stadt, in der alle Verkehrsteilnehmer*innen gleichberechtigt eine gute Infrastruktur vorfinden. Gemäß beschlossenen Klimaschutzkonzept der Stadt Erfurt, wird und muss der Anteil der Fußgänger und Radnutzer am Gesamtverkehr bis 2050 erheblich wachsen, was auch Konsequenzen in der Bereitstellung von Infrastrukturen entsprechend nach sich ziehen muss. Mit dem Parkraum u. Parkhäuserkonzept der Stadt ist man noch auf alten Pfaden, geleitet von kurzfristigem Denken.*

Darüber hinaus gefährden die Verantwortlichen auch die ökonomischen Grundlagen der Stadtwerke, die in Erfurt die Investoren und Betreiber der Parkhäuser sind. Bereits jetzt könnte die Auslastung der vorhandenen Parkhäuser höher sein, damit die Investitionen rentierlich werden. Einen Zubau von Parkraum senkt aber die Rentierlichkeit von Investitionen, wenn nicht gleichzeitig die Parkplatzsuchenden entsprechend des Angebotszuwachses steigt. Das ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (Abnahme der Bevölkerung insgesamt in Deutschland, Zunahme von nicht autofahrenden RentnerInnen mit drastisch sinkendem Rentenniveau) nicht zu erwarten. Und auch die globale Arbeitsteilung (Internationalisierung) der Produktion und des Handels wird durch die Knappheiten von Ressourcen und damit Verteuerung von fossilen Energieträgern nicht so bleiben, wie sie heute sind. D.h. das derzeitige Stadtentwicklungskonzepte für die Verkehrswege, -mittel und Infrastrukturen sind nicht auf der Höhe der Zeit und damit Zukunft worüber wir bereits eine Menge wissen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Nicht alle Punkte sind Regelungsinhalt eines Bebauungsplanverfahrens. Sie beziehen sich auch in Teilen auf bereits von der Gemeinde getroffenen verkehrspolitischen Entscheidungen, die diesem Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" vorausgingen bzw. zu Grunde liegen.

Demnach fasste der Stadtrat vor der Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" im Jahr 2015 Beschlüsse:

- zum Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt im Jahr 2012,
- zum Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr im Jahr 2014,
- zur Parkraumkonzeption Innenstadt im Jahr 2015.

Demnach dient das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" zur Umsetzung dieser verkehrspolitischen Entscheidungen des Stadtrates:

- Bündelung von heute in der Innenstadt weit verstreuter PKW-Stellplätzen direkt am Hauptstraßensystem des Juri-Gagarin-Rings, um die heute mit PKW-Stellplätzen übersäten Brachen anders zu nutzen und die Innenstadtstraßen von PKW-Verkehr zu entlasten,
- Einordnung eines Fuß-Radweges zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring.

Zur Gliederung des Parkhauses siehe Punkt 1.

Das Park-Ride Konzept für Stellplatzanlagen am Stadtrand war Gegenstand eines Stadtratsbeschlusses im Jahr 2020.

Durch die Bündelung von heute in der Innenstadt weit verstreuten PKW-Stellplätzen direkt am Hauptstraßensystem des Juri-Gagarin-Rings und angrenzend an die Begegnungszone werden die Innenstadt und damit auch die Begegnungszone von KFZ-Verkehr entlastet.

Mit der Herstellung des Fuß-Radweges zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring wird das Fuß-Radwegenetz verbessert und erweitert und somit auch die Erreichbarkeit der Innenstadt und der Begegnungszone verbessert.

Zu den Themen Klima und Luftleitbahnen wurde in einem 2016 erstellten und vom Stadtrat 2018 bestätigten gesamtstädtischen Gutachten Aussagen getroffen. Demnach hat die geplante Bebauung und Nutzung keine maßgeblichen Auswirkungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 06
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	NABU Erfurt e.V. Röhrenweg 114 99092 Erfurt	
mit Mail vom	26.05.20	

Stellungnahme vom 26.05.20 zum Entwurf 2020

Stellungnahme

Punkt 1

Der Plan ein zentrumsnahes Parkhaus bauen zu lassen, stammt aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb der frühen 90er Jahren. Vor dem Hintergrund der globalen klimatischen Veränderungen, deren Ursache im Anstieg der atmosphärischen CO₂-Konzentration liegt, ergeben sich aber neue gesellschaftliche Entwicklungsziele, denen das Ergebnis dieses Ideenwettbewerbs nicht mehr genügt. Hier sind Ansätze gefordert, die eine konsequente Reduzierung von CO₂-Emissionen auf allen Handlungsebenen bedingen. Dies gilt umso mehr, da die globalen Entwicklungen längst Auswirkungen auf lokaler Ebene zeigen und ihnen hier auch begegnet werden muss. Dieser Verantwortung muss sich auch die Stadtentwicklung in Erfurt stellen und das beschlossene Klimakonzept der Stadt Erfurt konsequent umsetzen. Zudem möchten wir auf das selbst gesetzte Ziel der Stadt Erfurt in ihrem geltenden Verkehrsentwicklungsplan verweisen: „Zur Verbesserung der Aufenthaltsnutzung sowie der Fußgänger- und Radverkehrsbedingungen muss der Kraftfahrzeugverkehr innerhalb der Begegnungszone auf das notwendige Maß reduziert werden.“ Dieses Ziel sehen wir durch die Errichtung eines Parkhauses im innerstädtischen Bereich gefährdet. Voraussetzung zur Zielerreichung ist eine Verkehrsplanung, die insbesondere den Kfz-Verkehr zunehmend aus dem innerstädtischen Bereich hinausdrängt. Dazu sollte weiterhin das Park & Ride Systems ausgebaut und die notwendigen Infrastrukturen bereitgestellt werden, damit der Anteil an Fußgängern und Radfahrern deutlich zunehmen kann.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Nicht alle Punkte sind Regelungsinhalt eines Bebauungsplanverfahrens. Sie beziehen sich auch in Teilen auf bereits von der Gemeinde getroffenen verkehrspolitischen Entscheidungen, die diesem Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" vorrausgingen bzw. zu Grunde liegen.

Demnach fasste der Stadtrat vor der Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ALT424 "Löbertor" im Jahr 2015 Beschlüsse:

- zum Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt im Jahr 2012,
- zum Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr im Jahr 2014,
- zur Parkraumkonzeption Innenstadt im Jahr 2015.

Demnach dient das Bebauungsplanverfahren ALT424 "Löbertor" zur Umsetzung dieser verkehrspolitischen Entscheidungen des Stadtrates:

- Bündelung von heute in der Innenstadt weit verstreuter PKW-Stellplätzen direkt am Hauptstraßensystem des Juri-Gagarin-Rings, um die heute mit PKW-Stellplätzen übersäten Brachen anders zu nutzen und die Innenstadtstraßen von PKW-Verkehr zu entlasten,
- Einordnung eines Fuß-Radweges zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring.

Das Park-Ride Konzept für Stellplatzanlagen am Stadtrand war Gegenstand eines Stadtratsbeschlusses im Jahr 2020.

Durch die Bündelung von heute in der Innenstadt weit verstreuten PKW-Stellplätzen direkt am Hauptstraßensystem des Juri-Gagarin-Rings und angrenzend an die Begegnungszone werden die Innenstadt und damit auch die Begegnungszone von KFZ-Verkehr entlastet.

Mit der Herstellung des Fuß-Radweges zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring wird das Fuß-Radwegenetz verbessert und erweitert und somit auch die Erreichbarkeit der Innenstadt und der Begegnungszone verbessert.

Das Thema Klima wurde 2016 in einem gesamtstädtischen Klimagutachten untersucht, dem "Klimaanpassungskonzept - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt des Klimagutachtes" gemäß Drucksache 0799/16 in der Stadtratssitzung am 17.05.2018 behandelt. Demnach bestehen für die Planung ALT424 "Löbertor" keine Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht und die Planung sich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen befindet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 07
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.08.15 02.06.20	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME**N 08**

im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl
mit Schreiben vom	28.04.20

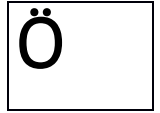
keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME**N 09**

im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. (LAVT) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	12.08.15 06.05.20

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 01
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von		
mit Schreiben vom	19.08.15	

Schreiben vom 19.08.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt 1

Beim Durchlesen des ausliegenden Vorentwurfs zur Bebauung ALT 424 Löbertor habe ich festgestellt, dass er keine Betrachtung zur Stadtentlüftung Nord - Süd enthält. Der Abstand zwischen den Häusern Neuwerkstraße 9 und Juri- Gagarin-Ring 21/23 wurde 1972 bewusst freigehalten, damit die 32 m hohe Luftsperr durch die Wohnscheiben nicht zu Problemen im Sauerstoffaustausch in der Altstadt führen kann. Seit diesem Zeitpunkt ist bei jedem Wetter deutlich eine starke Luftbewegung vor dem 8,50 m hohen Anbau am Gebäude J-R-G 21 zu spüren. Durch die geplante Eingrenzung dieses Freiraums mit den Höhen von 18,55 m an der Neuwerkstraße - 19,25 m Löberstraße - 17,90 m Juri- Gagarin- Ring wird das jetzige Volumen sehr stark verkleinert. An dem in Ihren Haus vorhandenen Stadtmodell ist klar zu erkennen, welchen positiven Einfluss diese Nord- Süd Schneise besitzt, zumal die Bahnhofstr. durch den sehr hohen Überbau des ICE-Bahnhof ihre Wirkung stark verloren hat. Zum Glück bringt die zugige Unterführung etwas Ausgleich. Ich hoffe auf eine aufklärende Antwort im Interesse der Anwohner auch wenn es meine Wohnlage nicht betrifft.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurden die klimatischen Belange berücksichtigt.

Das in der Stellungnahme angesprochene Thema Klima wurde 2016 in einem gesamtstädtischen Klimagutachten untersucht, dem "Klimaanpassungskonzept - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt des Klimagutachtes" gemäß Drucksache 0799/16 in der Stadtratssitzung am 17.05.2018 behandelt. Demnach bestehen für die Planung ALT424 "Löbertor" keine Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht und die Planung sich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen befindet.

Planungsziel ist u.a. die heute in der Innenstadt weit verstreuten KFZ-Stellplätze und deren An- und Abfahrtsverkehre direkt am dazu geeigneten Hauptstraßennetz zu bündeln, um die somit freigelegten Brachen in der Innenstadt Stadtreparatur zuzuführen und die Innenstadt von KFZ-Verkehr zu entlasten. Hierbei steht Insbesondere das Stadtzentrum und Flächendenkmal Altstadt im Vordergrund.

Die heutigen An- und Abfahrtsverkehre und deren Emissionen innerhalb der engen Innenstadt sollen zukünftig im dazu geeigneten Hauptstraßennetz Juri-Gagarin-Ring verbleiben, dessen großzügige Raumstruktur sich gut zur Abfuhr der Emissionen eignet.

Der Abstand zwischen den in den 1970er und 1980er Jahren errichteten 11-geschossigen Gebäuden am Juri-Gagarin-Ring wurde als Freihaltekorridor für eine breite Hauptverkehrsstraße gebildet, die die Bereiche Löbertor im Süden und Andreastor im Norden verbinden sollte. Von dieser Hauptverkehrsstraße wurde später abgerückt.

Das Foto des Modells für den damaligen Generalbebauungs- und Verkehrsplan (Vergleiche <http://www.erfurt-web.de/images/Stadtmodell60er.jpg>) hat den Blick von Süden nach Norden. Im linken Vordergrund ist der geplante Knoten von Juri-Gagarin-Ring (Ost-West-verlaufend) und Löberstraße (Nord-Süd-verlaufend) erkennbar.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 02
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von		
mit Schreiben vom	30.09.15	

Schreiben vom 30.09.15 zum Vorentwurf 2015

Stellungnahme

Punkt Einleitung

XXX ist Eigentümer von bebauten und unbebauten Grundstücken, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen bzw. direkt an ihn angrenzen. Konkret handelt es sich um die Grundstücke der Gemarkung Erfurt Mitte, Blatt 3028, Flur 145, Flurstücke 204 und 205 mit einer Gesamtfläche von 7.721m².

Das Flurstück 204 grenzt direkt an den für eine Bebauung vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Es ist mit einem 11-geschossigen Wohnhaus Juri-Gagarin-Ring 1 - 9 bebaut. Es handelt sich um 443 Wohnungen, die von rund 1.000 Menschen bewohnt werden. Der Vermietungsstand beträgt aktuell 99,3 %.

Das Flurstück 205 wird vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und ist zur Bebauung vorgesehen. Es wird derzeit durch ca. 30 Stellplätze belegt, die durch berechnigte Bewohner genutzt werden können.

Die Situation im Quartier ist uns gut bekannt. Wir stehen deshalb der Entwicklung des Gebietes durch die Landeshauptstadt Erfurt positiv gegenüber. Insbesondere begrüßen wir die geplante Ansiedlung eines Supermarktes in der Neuwerkstraße, der die Nahversorgung für die Anwohner der gesamten südlichen Altstadt deutlich verbessert.

Als XXX sind wir allerdings nicht nur den Interessen der gesamtstädtischen Entwicklung in Erfurt, sondern auch den Belangen unserer Mieter verpflichtet. In einzelnen Punkten sehen wir durch die Planung die Interessen unserer Mieter derart betroffen, dass andere Festsetzungen angezeigt sind bzw. zumindest schützende Vorkehrungen getroffen werden müssen. Es ist zu erwarten, dass einzelne Mieter zur Wahrung ihrer privaten Belange bestimmte Ansprüche auch selbst geltend machen werden. Wir regen daher eine sehr frühzeitige Berücksichtigung der betroffenen Interessen an, um das Investitionsvorhaben insgesamt nicht zu gefährden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Einwänder ist Eigentümer der Grundstücksflächen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9. Davon befinden sich Teile, die für die Erschließung und für Stellplätze genutzt sind, Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung ALT424.

Das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der Planung ALT424 an.

Der Einwänder wurde in die Planung ALT424 und in die Vorbereitung deren Vollzugs einbezogen. Dazu erfolgten diese Schritte:

1. vertiefte Erörterung zum Vorentwurf im Jahr 2015 in der Folge des Stadtratsbeschlusses Nr. 0198/15 vom 24.06.2015,
2. gemeinsame Ausschreibungen von Flächen der Stadt Erfurt und des Einwänders im Jahr 2017; hierzu erfolgte seitens der Stadt die Billigung des Exposee durch den Beschluss Nr. 1247/17 vom 05.07.2017 des Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben,

3. Einigung auf ein Gebot und jeweils eine Zuschlagserteilung von Stadt Erfurt und Einwänder im Jahr 2017; hierzu erfolgte seitens der Stadt ein Stadtratsbeschluss Nr. 2786/17 vom 31.01.2018,
4. Abschluss eines gemeinsamen Kaufvertrages mit dem Käufer und Vorhabenträger im Jahr 2019, dem die Weiterführung der Planung ALT424 ab dem Entwurf als vorhabenbezogener Bebauungsplan zu Grunde lag; die Billigung des Entwurfes durch den Stadtrat erfolgte mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 1360/19 vom 04.03.2020,
5. Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Erfurt und dem Käufer / Vorhabenträger mit Beachtung der Grundstücke und Gebäude des Einwänders; die Billigung des Durchführungsvertrages durch den Stadtrat erfolgte mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 2251/20 vom 17.03.2021.

Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist weiterhin mit einem Grundstück des Einwänders auf der Nordseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 gesichert, das auch weiterhin an die barrierefreie öffentliche Straßenverkehrsfläche "Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9" (im Bebauungsplan als "Planstraße" bezeichnet) anbindet.

Innerhalb dieses Erschließungsgrundstückes auf der Nordseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 befinden sich auch weiterhin die Müllstandplätze des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9. Es verbleibt auch weiterhin die bisherige fußläufige Erreichbarkeit des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 von Süden vom Juri-Gagarin-Ring.

Neu ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 von Osten vom neu herzustellenden Altstadteingang, das ist die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg festgesetzte Fläche.

Das Erschließungsgrundstück des Einwänders auf der Nordseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und sich daran anschließende Erschließungsgrundstück des Käufers / Vorhabenträgers bilden zusammen eine private Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan als Flächen GF und GFL bezeichnet sind.

Diese Flächen GFL (das Teilstück auf der Nordseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9) und GF (das östlich angrenzende Teilstück) dienen gemeinsam der Nutzung für Feuerwehr und Rettung, für die Andienung, für die Durchwegung zu Fuß und mit dem Fahrrad sowie für die Leitungsführung.

Im Bebauungsplan ist hierzu festgesetzt:

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GFL ist wie folgt zu belasten:

- mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit,
- mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9,
- und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist wie folgt zu belasten:

- mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit,
- mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

Hierzu ist zu erklären, dass für die Andienung des Parkhauses und des Geschäftsgebäudes im Bebauungsplan folgende Regelungen getroffen sind:

- Die Andienung des Parkhauses wie auch der Tiefgarage des Geschäftsgebäudes erfolgt nur vom Juri-Gagarin-Ring. Dazu sind die beiden Gebäude im Untergeschoss miteinander verbunden. Das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist daher nicht betroffen.
- Die Andienung des Geschäftsgebäudes erfolgt für großflächige Nutzungen wie dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb nur an der Neuwerkstraße. Das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist daher nicht betroffen.
- Eine kleinteilige Andienung des Geschäftsgebäudes erfolgt mit Nutzung der Flächen GF und GFL. Das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist dadurch betroffen, siehe folgender Absatz.

- Für die Zeiten, die Anzahl und die Größe der Lieferfahrzeuge erfolgen Regelungen im Baugenehmigungsverfahren. Denen liegt das Schallgutachten in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes zu Grunde, von dem Teile im Bebauungsplan festgesetzt und Teile im Durchführungsvertrag vereinbart sind. Demnach nutzen für die zuvor genannte kleinteilige Andienung des Geschäftsgebäudes maximal 4 kleine Lieferfahrzeuge am Tag außer Sonn- und Feiertags, in der Zeit von frühestens 7 bis spätestens 20 Uhr (bzw. gemäß den Bestimmungen der Verkehrsbehörde zu Anlieferungen in der Innenstadt z.Zt. bis spätestens maximal 11 Uhr) die Fläche GF, um dort zu liefern. Um in einem überwiegend von Fußgängern und Radfahrern dienenden Teil der Innenstadt das Rangieren, Rückwärtsstoßen und der Straßenbahn entgegenfahren durch Lieferfahrzeuge zu vermeiden (was sich positiv auf die Verkehrssicherheit und den Schallschutz auswirkt) fahren Lieferfahrzeuge über die Fläche GFL vorbei am Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 im Schritttempo ab.

Außerdem ist im Kaufvertrag geregelt, dass der Einwänder einen ersten Zugriff auf zu mietende Dauerstellplätze im Parkhaus hat. Deren Anzahl beträgt mindestens 75 und umfasst eine festgelegte Mietgebühr.

Außerdem befinden sich im geplanten Parkhaus weitere ca. 320 gebührenpflichtige und auch mietbare Stellplätze sowie Stellplätze, die dem geplanten Geschäftsgebäude zugeordnet sind.

Insgesamt ist gemäß der Pflicht zur Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren dem normativen Schutzanspruch der heute bestehenden Nutzung im Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 entsprochen. So sind die Hauszugänge, Erschließungen und Andienungen der geplanten Gebäude vom Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 abgewandt und erfüllen die Außenhüllen der geplanten Gebäude den weiteren Immissionsschutz, so dass die heute bestehende Nutzung im Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und dessen unmittelbaren Umfeldes nicht durch Schall-, Luft- und Lichtemissionen der geplanten Gebäude beeinträchtigt wird.

Auf Grund der Lage und der Kubatur der geplanten Gebäude ist die Belichtung der heute bestehenden Nutzungen im Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und dessen unmittelbaren Umfeldes weiterhin auskömmlich. So werden am schlechtesten Bemessungstag nur Teile der Südfassade bis 10:30 Uhr und der Nordfassade ab 17:30 Uhr verschattet.

Das 11-geschossige Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist ein Teil der städtebaulichen Planung von 1969, nach dem 80 % der Altstadt abgetragen und mit dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ähnlichen Baustrukturen und durchzogen von großen Straßen bebaut werden sollten. Davon wurde nur ein Teil umgesetzt worden, wie z.B. in Teilabschnitten am Juri-Gagarin-Ring.

Vergleiche hierzu: <http://www.erfurt-web.de/images/Stadtmodell60er.jpg>

Darin ist das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 links der breiten, aber dann nicht mehr hergestellten Straße zu erkennen. Vor dem Gebäude befindet sich eine Plastik.

Ab Mitte der 1980er wurde von dieser städtebaulichen Planung Abstand genommen. Seit 1990 besteht die städtebauliche Zielstellung, das denkmalgeschützte Ensemble Altstadt zu erhalten und reparieren und die entstandenen räumlichen und funktionalen Störungen zu heilen.

Die Zielstellung dieser Planung ALT 424 "Löbertor" ist hierzu der räumliche und funktionale Lückenschluss am westlichen Ende des Kerngebietes um die "Fußgängerzone Anger" und am Altstadteingang Löbertor mit der Errichtung eines kerngebietstypischen Gebäudes an der Neuwerkstraße und eines Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring, um insbesondere die heute auf Brachen in der Altstadt weit verstreuten PKW-Stellplätze in einem Parkhaus direkt am Hauptstraßennetz zu bündeln.

Im Folgenden wird auf die einzelnen Punkte der Stellungnahme des Einwänders eingegangen.

Stellungnahme

Punkt 1

1. Baufeld an der Neuwerkstraße (Wohn- und Geschäftshaus mit Supermarkt)

Wie bereits erwähnt, schätzen wir die Bemühungen der Landeshauptstadt Erfurt, eine angemessene Versorgung der Bewohner in der südlichen Altstadt mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Dafür halten wir einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² gut geeignet. Wir befürworten ebenso die Festlegung, dass die Anlieferung von der Neuwerkstraße aus zu erfolgen hat.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Stadt Erfurt hat zur Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelslandschaft mit Stadtratsbeschluss von 2009 ein Konzept aufgestellt und mit Stadtratsbeschluss 2019 fortgeschrieben, das u.a. einen Zentralen Versorgungsbereich Altstadt vorsieht, der auch das Plangebiet umfasst. Demnach umfassen die Planungsziele des mit Stadtratsbeschluss 2015 weitergeführten Bebauungsplanverfahrens ALT 424 "Löbertor" u.a. einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur Sicherung der Nahversorgung. Die Lage dieses Betriebes ist am westlichen Ende der "Fußgängerzone Anger" an der Neuwerkstraße. Dessen Andienung erfolgt an der Neuwerkstraße im Teil außerhalb der Fußgängerzone. Das Gebäude und Grundstück des Einwänders ist davon nicht betroffen.

Stellungnahme

Punkt 1.1.

Folgende Festlegungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind allerdings kritisch zu betrachten:

1.1. Form des Baukörpers

Der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass der geplante Baukörper in seiner „S-Form“ die bauliche Struktur auflockern soll. Die „S-Form“ ist dabei so gewählt, dass die höchste Gebäudekante dem Wohnhaus Juri-Gagarin-Ring 1- 9 direkt gegenüber liegt.

Dadurch würde eine sehr enge, dunkle Gasse entstehen. Die direkt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung vorgesehene zulässige Gebäudehöhe von 18,85 m führt zu einer gegenseitigen Verschattung unseres Wohnhauses und des entstehenden Wohn- und Geschäftshauses. Hier würde eine schluchtenartige Straße entstehen, die durch mangelnde Belichtung sehr dunkel und durch den von den Fassaden reflektierenden Schall sehr laut sein wird. Dadurch ist eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund sollte ein Verzicht auf die zusätzliche Wohnbebauung geprüft werden. In jedem Fall müsste der Baukörper jedoch in seiner Form gespiegelt werden, so dass der flachere Gebäudeteil sowie die offene Seite der S-Form unserem Wohnhaus gegenüberliegt. Ebenso sollte die Reduzierung der geplanten zulässigen Gebäudehöhe in Betracht gezogen werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die mit dem Planstand Entwurf vorgenommene und gegenüber dem Vorentwurf geänderte Baumassengliederung des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße beachtet weiterhin den Schutzanspruch des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 und verbessert vor allem dessen Belichtung und Umfeld mit dem zur Neuwerkstraße durchgesteckten Dachgarten auf dem Erdgeschoss des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße.

Durch das geplante Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring entsteht eine Verschattung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 nur für Teile und nur bis 10:30 Uhr. Durch das geplante Gebäude an der Neuwerkstraße entsteht eine Verschattungswirkung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 erst ab

17:30 Uhr. Eine maßgebende Verschattung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 besteht im Bestand durch das Gebäude Neuwerkstraße Nr. 24.

Die Belichtung der Wohnungen des 11-geschossigen Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 wird durch das geplante 5-geschossige Gebäude an der Neuwerkstraße nicht beeinträchtigt, da die Grundrissstruktur des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 von Norden nach Süden durchgesteckte und nur nach Süden orientierte Wohnungen umfasst. Auch hat das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 abschnittsweise zum geplanten Gebäude an der Neuwerkstraße führende Erschließungsgeschosse und sind die Fenster der ersten Wohnebene des Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 größtenteils erst ab 8,00 m oberhalb des umgebenden Geländes eingeordnet.

Vergleiche hierzu das Belichtungsgutachten.

Die Andienung des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße erfolgt für großflächige Nutzungen an der Neuwerkstraße. Das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 ist davon nicht betroffen.

Jedoch sollen das geplante Gebäude an der Neuwerkstraße und das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 eine gemeinsame private Verkehrsfläche zwischen den beiden Gebäuden haben. Diese dient weiterhin für Erschließung, Feuerwehr, Rettung, Andienung und Ver- und Entsorgung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9. So befindet sich dort auch weiterhin der Müllstandort des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

Hinzu kommen Feuerwehr, Rettung und kleinteilige Andienung des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße. Diese kleinteilige Andienung umfasst im Schrittempo am Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 vorbeifahrende kleinere Lieferfahrzeuge maximal 4 Mal am Tag außer Sonn- und feiertags in der Zeit von 7 bis 20 (bzw. bis 11 Uhr gemäß den verkehrsrechtlichen Lieferregelungen für die Innenstadt.)

Auch hinzukommt die allgemeine Durchwegung zu Fuß und mit dem Rad, die jedoch schon größtenteils heute besteht, da der Städtebau des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 durch eine Freistellung im Stadtraum geprägt ist.

Nicht betroffen ist das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 durch die Erschließung des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße, da sich dessen Ein- und Ausgänge abseits des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 befinden.

Außerdem befinden sich innerhalb der privaten Verkehrsfläche keine baulichen Vorrichtungen für Stellplätze für KFZ, Fahrräder und Einkaufswagen, da die private Verkehrsfläche für Feuerwehr und Rettung frei bleiben muss.

Durch das geplante Gebäude an der Neuwerkstraße wird die fehlende Raumkante an der Neuwerkstraße und am Hirschgarten geschlossen. Dadurch entfällt der Schalleintrag von der Neuwerkstraße und vom heutigen Parkplatz Neuwerkstraße, da dieser Parkplatz überbaut wird.

Die im Durchführungsvertrag geregelte Nutzung im geplanten Gebäude an der Neuwerkstraße umfasst im Erdgeschoss einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und in den Obergeschossen ein Hotel.

Von dieser Nutzung im Erdgeschoss führen keine maßgeblichen Gebäudeöffnungen in Richtung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9. Jedoch führen Gebäudeöffnungen (Fenster) der Nutzung im Obergeschoss in Richtung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9, aber nur mit zwei kurzen Abschnitten.

Stellungnahme

Punkt 1.2

1.2 Einhaltung der Abstandsflächen

Auf der Grundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist zu vermuten, dass die erforderlichen Abstandsflächen zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und unserem Wohnhaus eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass

eine Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung erforderlich ist. Eine Unterschreitung der ohnehin relativ geringen gesetzlichen Mindestabstände sollte mit Blick auf die künftige gewerbliche Nutzung der geplanten Bebauung direkt gegenüber der Wohnbebauung keinesfalls erfolgen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Zwischen dem geplanten Gebäude an der Neuwerkstraße, gegliedert in 1- und 5-geschossige Bauteile, und dem bestehenden 11-geschossigen Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 werden nicht alle Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung eingehalten. Der Brandschutz, die auskömmliche Belichtung und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aber gewährleistet.

Durch die Festsetzungen von Baulinien in Verbindung mit den festgesetzten zwingenden Höhen baulicher Anlagen werden gemäß § 9 (1) 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage der konkreten Gebäudestrukturen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zur Stadtreparatur und Rekonstruktion des Gebietes "Löbertor". Dabei sind die normativen Vorgaben zum Brandschutz sowie zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gegeben.

Vergleiche hierzu in der Anlage der Begründung die Gutachten zur Belichtung, zur Lufthygiene und zum Schallschutz.

Demnach ist durch die Ausrichtung und die Gliederung des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 dessen auskömmliche Belichtung mit Errichtung des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße weiterhin gegeben. Durch die Einhausung von störenden Nutzungen und Anlagen des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße wird den normativen Schutzansprüchen des bestehenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 entsprochen.

Stellungnahme

Punkt 2

2. Baufeld am Juri-Gagarin-Ring (Parkhaus)

Das geplante Parkhaus an diesem Standort folgt einer Empfehlung aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt Erfurt aus dem Jahr 2012. Der Eigentümer XXX begrüßt grundsätzlich die Bemühungen, den Verkehr aus der Altstadt „auszulagern“, indem ausreichend altstadtnahe Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 2.1

Folgende Punkte sind in Bezug auf die geplante Lösung jedoch kritisch:

2.1 Parkplätze für den Supermarkt

Im Vorentwurf des Bebauungsplans ist bislang nicht erkennbar, wo die notwendigen Stellplätze für das Baufeld an der Neuwerkstraße entstehen sollen. Es ist anzunehmen, dass der im Baufeld Neuwerkstraße geplante Supermarkt sowie die Wohn- und Geschäftsbebauung zahlreiche

Stellplätze erfordern. Vor allem der Supermarkt dürfte einen erheblichen Stellplatzbedarf hervorrufen. Ausweislich der aktuellen Verkehrsplanung „Ruhender Verkehr Löbertor“ soll zwar eine Tiefgarage errichtet werden, jedoch würde diese wohl lediglich 45 Stellplätze von geschätzten 100 aufnehmen. Wir sehen es als erforderlich und angesichts der Kubatur des Gebäudekomplexes nicht unrealistisch an, den für das Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel erforderlichen Stellplatzbedarf vollständig im geplanten Gebäude zu decken.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das nach dem Vorentwurf weiter geplante Vorhaben umfasst in der Tiefgarage des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße ca. 49 PKW-Stellplätze und im Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring ca. 548 PKW-Stellplätze.

Diese insgesamt 597 PKW-Stellplätze gliedern sich in ca. 397 PKW-Stellplätze für Anwohner und Besucher (mit mindestens 75 preisreduzierten Dauerparkplätzen) sowie in ca. 200 PKW-Stellplätzen für den bauordnungsrechtlichen Eigenbedarf des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße.

Damit wird die Verlagerung von heute weit in der Innenstadt verstreuten Stellplätzen an den Juri-Gagarin-Ring und der erforderliche Stellplatzbedarf des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße vollständig nachgewiesen.

Stellungnahme

Punkt 2.2 und Punkt 2.2.1

2.2 Konkrete Ausführung

2.2.1 Einhaltung der Abstandsflächen

Der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass das Parkhaus direkt an das Wohnhaus von XXX angebaut werden darf. Die Abstandsflächen werden dadurch unterschritten.

Mit dem Anschluss sind mit Blick auf die Belange der Anwohner Nachteile verbunden. Die städtebauliche Situation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Freiräumen geprägt. Hinzu kommt, dass sich der an der Giebelseite im Erdgeschoss befindliche, offen gestaltete Zugang zum Gemeinschaftsraum des Hauses in einen dunklen Durchgang verwandeln würde. Damit verbunden wären Problemstellungen, wie sie regelmäßig bei Durchgängen im öffentlichen Raum feststellbar sind, wie Vermüllung, mangelndes Sicherheitsgefühl und fehlende Aufenthaltsqualität. Es sollte daher auf den direkten Anschluss des Parkhauses an das Wohnhaus verzichtet werden. Höchsthilfsweise müsste dafür gesorgt werden, dass den erhöhten Risiken und Anforderungen, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes und Schallschutzes, durch geeignete Auflagen Rechnung getragen wird. Es ist nach den technischen Erfordernissen eine Brandwand herzustellen. Zudem wäre die schallschutztechnische Entkopplung sicher zu stellen. Da die spätere Zugänglichkeit nicht mehr gegeben ist, müsste zudem die energetische Ertüchtigung der Giebelwand durch den Investor erfolgen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Siehe Begründung Punkt Einleitung

Die Ausformung des Vorhabens wurde mit dem Einwänder abgestimmt, z.B. mit der gemeinsamen Ausschreibung und Zuschlagserteilung der zu verkaufenden Grundstücke.

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsstruktur ist geprägt durch eine ca. 5 geschossige blockartige Bebauung und eine großmaßstäbliche Bebauung wie das 11-geschossige langgestreckte Gebäude Juri-Gagarin-Ring 1 bis 9. Gemäß dem grundsätzlichen Ziel der Stadtreparatur des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt soll an die ca. 5 geschossige blockartige Bebauung angeknüpft werden und fehlende Raukanten gesetzt werden. Demnach wird das geplante Parkhaus an den Brandmauer des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 gerückt, um einen angemessen breiten Altstadteingang zu erreichen.

Das Parkhaus gewährleistet den normativen Immissions- und Brandschutz. Außerdem ist in den Verträgen zum Grundstücksverkauf und zur Durchführung des Bebauungsplanes die Erreichbarkeit der Brandmauer des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 gesichert. Hierzu und zu den Gründungen, Untergeschossen und Leitungen der beiden Gebäude wurden auch konkrete technische Lösungen bearbeitet. Gleiches erfolgte auch für den Durchgang. Letztlich fiel die Entscheidung, den Durchgang nicht mit Türen zu verschließen bzw. nicht zu einem Teil des Kellerzuges umzubauen.

Stellungnahme

Punkt 2.3

2.3 Beeinträchtigungen der Anwohner

Punkt 2.3.1

2.3.1 Schall- und Schadstoffemissionen durch das Parkhaus

Das Parkhaus würde zwar einerseits einen gewissen Schallschutz in Richtung Verkehrsknoten erwarten lassen, jedoch werden andererseits vorbehaltlich besonderer Maßnahmen die mit dem motorisierten Individualverkehr verbundenen Emissionen in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses konzentriert. Es würden also die Lasten des motorisierten Individualverkehrs ausgerechnet auf die Einwohner abgewälzt, die mit ihrem persönlichen Verhalten (geringer Bestand an PKW) zur Entlastung der Stadt von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen beitragen. Derzeit befinden sich im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 95 Stellplätze. Die geplante Kapazität des Parkhauses von bis zu 505 Stellplätzen würde voraussichtlich zu einem deutlichen Anstieg von Verkehr, Lärm- und Schadstoffemissionen im Bereich der Zufahrt und bei offener Fassadengestaltung auf allen Parkebenen führen. Es ist daher zu befürchten, dass durch den direkten Anbau und die unmittelbare Nähe des Parkhauses zu den Wohnungen die Schwellenwerte für gesunde Wohnverhältnisse im Großteil der Wohnungen der Hauseingänge Juri-Gagarin-Ring 7 und 9 gar nicht oder allenfalls durch passiven Lärmschutz und bei geschlossenem Fenster erreicht werden können. Dies würde die Wohn- und Schlafqualität erheblich mindern, zumal bei den zahlreich vorhandenen Einraumwohnungen nur ein Fenster mit Orientierung zum vorhandenen Parkhaus vorhanden ist. Die angemessene Belüftung von Schlaf- und Wohnräumen wäre daher wohl ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht mehr zu gewährleisten. Durch den Anbau des Parkhauses ist ferner eine Innenhofsituation zu erwarten, die die Schallverhältnisse im Bereich des Wohnhauses deutlich verändert.

Auch aus diesen Gründen sollte das Parkhaus verkleinert werden und es wären Kosten für ggf. erforderliche Lärm- und Schallschutzmaßnahmen (z.B. Balkonverglasungen, Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter) durch einen Investor zu übernehmen. Die Fassade muss des Weiteren zumindest in Richtung der Wohnbebauung geschlossen werden. Zur Begrenzung von Lärm sollte die Verwendung lärmindernder Fahrbahnbeläge innerhalb und außerhalb des Parkhauses vorgeschrieben werden. Geboten ist auch der Einbau von Akustikdecken zur Schallminderung. Zudem sollte das Tempolimit der umliegenden Straßen (Juri-Gagarin-Ring, Neuwerkstraße) auf das zulässige Mindestmaß reduziert werden (Zielstellung 30 km/h).

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes umfasst regelmäßig die Pflicht zur Konfliktlösung bzgl. der Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und der Einwirkungen der Umgebung auf die Planung im Hinblick auf den normativen Schutzanspruch der vorhandenen und der geplanten Bebauung. Demzufolge muss die geplante Bebauung auch den Schutzanspruch der heutigen Nutzung des angrenzenden Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 beachten. Daher wurden die Erschließung und die Hauseingänge der geplanten Gebäude vom Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 abgerückt. Die Außenhüllen (bzw. andere bautechnischen Maßnahmen) der geplanten Gebäude müssen den weiteren Immissionsschutz bzgl. Schall, Licht und Lufthygiene gewährleisten. Hierzu wurden für das Bebauungsplanverfahren die Gutachten zu Verkehr, Schall und Lufthygiene und für die geplanten Gebäude konkrete bauliche Konzepte erarbeitet und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach diesen ändern sich die Einwirkungen auf das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9. So entfallen die Verkehrsemissionen der heutigen Parkplätze an der Neuwerkstraße und am Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 durch die Bebauung mit den beiden geplanten Gebäuden und reduzieren sich die Verkehrsemissionen des Juri-Gagarin-Ring durch die abschirmende Wirkung des geplanten Parkhauses. Durch den An- und Abfahrtsverkehr des Parkhauses am Juri-Gagarin-Ring sind keine immissionsschutztechnischen Maßnahmen am Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 erforderlich, da keine Grenzwerte von Schall und Lufthygiene überschritten werden. Zur Sicherung dieser Grenzwerte in Folge des Betriebs des Parkhauses sind immissionsschutztechnische Maßnahmen mit dem Parkhaus erforderlich, wie z.B. das Schließen eines Abschnittes der Außenhülle und die Schalldämmungen innerhalb des Parkhauses. Zur Unterbindung der Blendwirkung von Scheinwerferlicht wird die mit kleinen Öffnungen versehene Außenhülle gefaltet ausgeführt.

Bezogen auf den immer zu gewährleistenden normativen Schutzanspruch für die Gebäude Juri-Gagarin-Ring 1 bis 9 würde eine vorgeschlagene Verkleinerung des Parkhauses keine wesentlichen Änderungen bzgl. der Einwirkungen auf das Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 bewirken.

Die heute verkehrsrechtlich angeordnete Höchstgeschwindigkeit auf der Neuwerkstraße beträgt heute bereits 30 km/h. Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße entfällt der Schalleintrag der Neuwerkstraße auf das Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9.

Die heute verkehrsrechtlich angeordnete Höchstgeschwindigkeit des Juri-Gagarin-Ring beträgt nur im Abschnitt östlich der Löberstraße / des Parkhauses nachts 30 km/h und ansonsten 50 km/h.

Im Allgemein gehören verkehrsrechtliche Anordnungen zur Höchstgeschwindigkeit nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Sie können aber Ergebnis der Abwägung zur Konfliktlösung sein. Das ist jedoch in diesem Bebauungsplan nicht der Fall, da sich durch das geplante Parkhaus keine Änderungserfordernisse für die angeordneten Höchstgeschwindigkeiten gibt.

Stellungnahme

Punkt 2.3.2

2.3.2 Lichtemissionen durch das Parkhaus

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind bislang keine Festlegungen zur Fassadengestaltung des Parkhauses enthalten. Durch die Scheinwerfer der Fahrzeuge im Parkhaus sind Belästigungen der Bewohner vor allem bei Dunkelheit zu erwarten. Dies wird die Aufenthalts- und Schlafqualität in den Wohnungen in jedem Fall nachteilig beeinflussen, zumal sich die Wohn- und Schlafräume auf der Seite des Juri-Gagarin-Rings und damit in direkter

Sichtachse zum geplanten Parkhaus befinden. Deshalb ist es erforderlich, eine durchgehend geschlossene, undurchsichtige Fassade des Parkhauses vorzuschreiben.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes umfasst nur die Grundzüge der Planung. Mit dem Entwurf wurden die konkreten baulichen Konzepte für die geplanten Gebäude und alle Gutachten erstellt und in Festsetzungen und Verträgen überführt. Auch zur Unterbindung der Blendwirkung von Scheinwerferlicht wird die zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 führende Außenwand in einem 10,00 m langen Abschnitt am Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 geschlossen und begrünt und sonst als perforierte und gefaltete Außenhülle ausgeführt.

Stellungnahme

Punkt 2.3.3

2.3.3 Verschattung

Der Baukörper des Parkhauses wird ferner zwangsläufig zu einer erheblichen Verschattung der Wohnungen und Balkone in den unteren Etagen unseres Wohnhauses (insbesondere Hausnummer 9) und der angrenzenden Freiflächen führen. Es entsteht eine dunkle Wand, die die Sonneneinstrahlung zumindest bis in die mittagsstunden in die Wohnungen unterbindet. Fraglich und ggf. gutachterlich zu untersuchen ist, ob bei dieser Situation noch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt bleiben. Damit sind deutliche Nachteile für die Bewohner verbunden: Die Wohnungen - vor allem in den unteren Etagen - werden dunkler, es wird mehr künstliches Licht benötigt, die Attraktivität der Wohnungen sinkt. Vor dem Hintergrund des Bautyps, dessen Grundrisse sehr rational organisiert sind und im Vergleich zu modernen Grundrissen sowieso über eine geringere Belichtung verfügen, würde dieser Umstand eine besondere Härte darstellen. Auch die Aufenthaltsqualität auf den Balkonen würde durch die Verschattung deutlich sinken. Für den Eigentümer XXX würde in der Folge die Vermietbarkeit erschwert werden und die erzielbaren Mietpreise sinken. Die Höhe und Kubatur des Parkhauses sollten reduziert werden. Letzteres ist möglich, wenn der Stellplatzbedarf des Wohn- und Geschäftshauses an Ort und Stelle gedeckt werden muss.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes umfasst nur die Grundzüge der Planung. Mit dem Entwurf wurden die konkreten baulichen Konzepte für die geplanten Gebäude und alle Gutachten wie auch zur Belichtung erstellt. Demnach verändert sich die Bebauung im Umfeld des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 und dessen Belichtungssituation.

Dem Belichtungsgutachten lag die konkrete Gebäudestruktur des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 mit Schnitt, Ansichten und Wohnungszuschnitten zu Grunde. Nach diesem gibt es Wohnungen, die nur nach Süden und die nach Norden und nach Süden ausgerichtet sind, abschnittweise Erschließungsgeschosse in Richtung des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße und größtenteils Fensteröffnungen der ersten Wohnebene ab 8,00 m über dem angrenzenden Gelände.

Das ca. 18,00 m hohe Parkhaus, das an die östlichen Brandwand des ca. 32,00 m hohen Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 angebaut werden soll, verschattet nur Teile der maßgeblichen mit Aufenthaltsräumen versehene Südseite. Die umfangreichste Verschattung erfolgt am schlechtesten Bemessungstag 17. Januar bis 10:30 Uhr nur für Teile der Südseite. Danach sind die Kriterien der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erfüllt.

Auf Teilen der Nordseite des Gebäudes erfolgt ab 17:30 Uhr eine Verschattungen durch das geplante Gebäude an der Neuwerkstraße. Dies hat gemäß der DIN 5034 jedoch keine Relevanz.

Vergleiche hierzu auch das Belichtungsgutachten in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes.

Die vorgeschlagene Verringerung der Höhe des Parkhauses hat keine wesentlichen Auswirkungen bzgl. einer Verschattung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9. Auch ergibt sich die Größe des Parkhauses mit ca. 547 PKW-Stellplätzen aus der geplanten Verlagerung von in der Innenstadt auf Brachen verstreuten PKW-Stellplätzen, so dass diese Brachen wiederbebaut werden können. Hierfür werden ca. 396 PKW-Stellplätze kalkuliert, davon mindestens 75 preisreduzierte Dauerparkplätze im ersten Zugriff für den Einwänder. Die Unterbringung des bauordnungsrechtlichen Eigenbedarfs an PKW-Stellplätze des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße mit ca. 200 PKW-Stellplätzen erfolgt mit ca. 49 PKW-Stellplätzen im Tiefgeschoß des Gebäudes an der Neuwerkstraße und mit ca. 150 PKW-Stellplätzen anteilig im Parkhaus.

Stellungnahme

Punkt 2.3.4

2.3.4 Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld

Auf der Freifläche hinter dem Wohnhaus befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der auch durch die Bewohner stark frequentiert wird.

Die Aufenthaltsqualität des Spielplatzes würde voraussichtlich durch die geplante Bebauung stark eingeschränkt werden. Durch die Art der geplanten landschaftsgärtnerischen Gestaltung wird die jetzt vorhandene - und gut funktionierende - Trennung von privaten (Balkonen), halböffentlichen (Grünflächen) und öffentlichen Rückzugs- und Erholungsflächen (Spielplatz und weitere Grünflächen) beeinträchtigt. Deshalb ist es notwendig, bei der Umfeldgestaltung noch stärker die Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Es ist eine ausgeprägte Zonierung der Grünflächen in halböffentliche und öffentliche Bereiche vorzunehmen.

Sollte das Parkhaus in seiner derzeit geplanten Dimension beibehalten werden, sollte in Anbetracht des knappen städtischen Raumes und zum Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Nachteile die Dachfläche des geplanten Parkhauses für eine (halb)-öffentliche Nutzung geöffnet werden (z.B. Urban Gardening). Im Vergleich zu der bislang vorgesehenen Dachbegrünung würde dadurch ein deutlicher Mehrwert für die Anwohner entstehen. Die Anbindung des Zugangs an eine Etage mit Aufzugshalt ist erforderlich.

Gegebenenfalls könnte zusätzlich eine begrünte Fassade vorgesehen werden, um Ersatz für die teilweise wegfallenden Pflanzungen zu schaffen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die grundsätzliche Struktur des Freiraumes auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 1 bis 9 wird nicht verändert.

Das an das Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 heranrückende geplante Parkhaus führt zu keiner maßgeblichen Verschattung dieses Freiraumes und zu keiner Überschreitung von Grenzwerten für Schall und Lufthygiene. Durch die abriegelnde Wirkungen des Parkhauses zum Juri-Gagarin-Ring reduziert sich der Schalleintrag vom Juri-Gagarin-Ring auf den Freiraum. Die an den Freiraum angrenzende Seite des geplanten Parkhauses wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und der geschlossene Wandabschnitt des Parkhauses begrünt.

Das Dach des Parkhauses wird begrünt. Jedoch nicht wie vorgeschlagen mit einem intensiven Dachgarten zur Nutzung durch Dritte, da das Parkhaus im Privateigentum ist und eine derartige Dachnutzung andere bauliche Konstruktionen, Fluchtwege, Ver- und Entsorgungen, Abstellmöglichkeiten, Vorrichtungen für den Aufenthalt von Personen sowie Wartung und Pflege umfasst, die auch Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes haben. Eine solche Dachnutzung würde auch die Bereitstellung an einen Dritten erfordern, der die Fläche mietet und für die Herstellung und den Betrieb verantwortlich ist.

Stellungnahme

Punkt 2.4

2.4 Ersatz für Anwohnerparkplätze

Im Sinne der Anwohner muss sowohl während der Bauzeit als auch dauerhaft ein Ersatz für die wegfallenden Parkflächen sichergestellt werden. Betroffen sind ca. 30 Stellplätze, die derzeit mit Anwohnerparkausweisen nutzbar sind und nahezu vollständig ausgelastet werden. Darunter befinden sich Stellplätze für die Kinderarztpraxis im Juri-Gagarin-Ring 9, den Clubraum, eine Gästewohnung sowie ein Service-Parkplatz für die Hausverwaltung. Daher sollte dem Investor die Bereitstellung von mindestens 30 Ersatzstellplätzen für die Mieter auferlegt werden, die mit dem Anwohnerparkausweis des Quartieres ohne weitere Kosten nutzbar sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die von der Planung betroffenen Flächen des Einwänders umfassen Flächen zur Erschließung, für Feuerwehr und Rettung (Zufahrt und Aufstellfläche) und zum Abstellen von PKW. Der bauordnungsrechtliche Eigenbedarf an PKW-Stellplätzen des Gebäudes des Einwänders ist damit nicht abgedeckt. Daher nutzen Bewohner des Gebäudes des Einwänders die Möglichkeit, Anwohnerparkausweise der Stadt Erfurt zu erwerben, um so Flächen der Stadt Erfurt nutzen zu können, wie öffentliche Verkehrsflächen und Brachen, die für PKW-Stellplätze zwischengenutzt werden. Eine Garantie auf Verfügbarkeit von Stellplatzfläche besteht aber nicht.

Zur Stadtreparatur des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt sollen heute mit PKW-Stellplätzen zwischengenutzte Brachen wiederbebaut werden und dazu diese PKW-Stellplätze in ein Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring verlagert werden; das betrifft auch Flächen der Stadt Erfurt, die heute mit Anwohnerparkausweisen der Stadt Erfurt genutzt werden können. Dazu sind im Parkhaus ca. 396 gebührenpflichtige PKW-Stellplätze, von denen mindestens 75 preisreduzierte Dauerparkplätze als erstes dem Einwänder angeboten werden. (Siehe die hierzu getroffenen Vereinbarungen im Kaufvertrag zwischen den Verkäufern Stadt Erfurt und Einwänder mit dem Käufer und Vorhabenträger.)

Während der Bauzeit der geplanten Gebäude entfallen die dort heute sich befindenden PKW-Stellplätze. Das sind größtenteils gebührenpflichtige bzw. mit Anwohnerparkausweis nutzbare Flächen der Stadt Erfurt und das Stellplatzgrundstück des Einwänders. Da sich absehbar im Umfeld auf Brachen noch weiterhin größtenteils gebührenpflichtig bzw. mit Anwohnerparkausweis nutzbare Flächen befinden, können diese während der Bauzeit genutzt werden.

Stellungnahme

Punkt 2.5

2.5 Auswirkungen auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten

Durch den Anbau eines Parkhauses werden die Möglichkeiten des Eigentümers XXX zur zukünftigen Entwicklung des Hauses eingeschränkt. So entfällt bspw. die Möglichkeit, auf der Giebelseite zukünftig Fenster anzubauen. Es ist zu befürchten, dass Aufwand und Kosten für zukünftige Sanierungen aufgrund der engeren lokalen Gegebenheiten steigen werden. Es ist erforderlich, die Zugänglichkeit für zukünftige Bau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen grundbuchrechtlich zu sichern, so dass ungehinderter und kostenloser Zugang zur Fassade des Wohnhauses über das Parkhaus besteht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Ostwand des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 hat seit Errichtung des Gebäudes keine Fenster und ist mit einer Strukturfassade aus Beton versehen. Zugunsten eines breiteren Altstadtzuganges wird das ca. 18,00 m hohe Parkhaus an diese ca. 32,00 m hohe Wand angebaut. Dabei wird die Zugänglichkeit zur gesamten Wand gewährt. (siehe Kaufvertrag zwischen den Verkäufern Stadt Erfurt und Eigentümer XXX mit dem Käufer und Vorhabenträger.)

Stellungnahme

Punkt 2.6

2.6 Finanzierung

Der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass das Flurstück 205 komplett einbezogen wird. Die Flurstücke 204 und 205 sind zusammen mit einer Grundschuld ohne Brief in Höhe von ca. 11,6 Mio. EUR belastet, wovon noch ein Restkapital von rund 6,1 Mio. EUR in Anspruch genommen wird. Vor dem Hintergrund, dass sich das Flurstück 205 im Haftungsverband einer Grundschuld befindet, sollte es bei der Beplanung berücksichtigt bleiben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Siehe Begründung Punkt Einleitung

Um die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes zu sichern, haben der Einwänder und die Stadt Erfurt ihre Flächen gemeinsam zum Verkauf zur Bebauung ausgeschrieben und mit dem Käufer und Vorhabenträger einen Kaufvertrag abgeschlossen. Damit sind die finanziellen Punkte abschließend geklärt.

Stellungnahme

Punkt 2.7

2.7 Einfluss auf das Mikroklima

Es ist wahrscheinlich, dass die derzeit vorhandene „Baulücke“ zwischen unserem Wohnhaus und dem weiter östlich verlaufenden Juri-Gagarin-Ring das Mikroklima im Quartier positiv beeinflusst. Deshalb ist zu prüfen, ob die vorgesehene Bebauung die Frischluftachse grundlegend nachteilig beeinflusst. Mutmaßlich besteht eine große Bedeutung für die Frischluftzufuhr des Wohnhauses und für die gesamte Altstadt. Diese wird durch die derzeit geplante Kubatur des Parkhauses abgeschnitten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Dem 2015 gebilligten und ausgelegten Vorentwurf lagen nur cursorische Prüfung bzgl. Verkehr, Schall, Lufthygiene, Klima, Grün und Belichtung zu Grunde. im Zuge des 2020 gebilligten und ausgelegten Entwurf wurden die konkreten Gutachten erarbeitet und fanden Eingang in die Planung.

Das in der Stellungnahme angesprochene Thema Klima wurde 2016 in einem gesamtstädtischen Klimagutachten, dem "Klimaanpassungskonzept - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt des Klimagutachtes" gemäß Drucksache 0799/16 in der Stadtratssitzung 17.05.2018 betrachtet. Demnach bestehen für die Planung ALT424 "Löbertor" keine Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht und die Planung sich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen befindet.

Planungsziel ist u.a. die heute in der Innenstadt auf Brachen verteilten KFZ-Stellplätze am Hauptstraßennetz zu bündeln und die Stadtreparatur des Flächendenkmals "Altstadt" weiterzuführen. Somit werden die heutigen Emissionen des KFZ-Verkehrs dieser Stellplätze innerhalb der engen Altstadt entfallen und an den Juri-Gagarin-Ring verlagert, dessen großzügige Raumstruktur die Emissionen des KFZ-Verkehrs gut aufnehmen und abführen kann.

Der Abstand zwischen den Gebäuden wurde für eine breite Hauptverkehrsstraße gebildet, die die Bereiche Löbertor im Süden und Andreastor im Norden verbinden sollte. Von dieser Planung wurde später abgerückt. Diese Planung war Teil des Generalverkehrs- und Bebauungsplanes von 1969. Nach diesem sollten 80 % der Altstadt abgetragen und stattdessen aufgelockerte und großmaßstäbliche Baustrukturen errichtet werden sollte.

Stellungnahme

Punkt 2.8

2.8 Containerstandplatz

An der Zuwegung am nördlichen Rand unseres Grundstückes, die sich zur Gasse entwickeln soll, befindet sich ein Standort von Müllcontainern und Wertstofftonnen für den Hauseingang Juri-Gagarin-Ring 9. Die Versetzung der Müllcontainer ist für den Einwänder kostenneutral zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß den Abstimmungen zur Aufstellung und zum Vollzug des Bebauungsplanes ist der Containerstandplatz auf dem Grundstück des Einwänders im Bereich der privaten Gasse gesichert. Der DSD Standort soll weiterhin innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße (Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring 9) verbleiben.

Stellungnahme

Punkt 3

3. Beeinträchtigungen während der Bauzeit

Baumaßnahmen sind mit Belästigungen und zeitweisen Einschränkungen verbunden. Im Rahmen einer späteren Baugenehmigung sind besondere Schutzmaßnahmen anzuordnen, die die Belastungen für die Anwohner auf das nötige Minimum beschränken.

Abwägung:

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

Begründung:

Für den Vollzug des Bebauungsplanes gelten u.a. die technischen Regelwerke bzgl. Baustellenlärms und die Bestimmungen der Baugenehmigung.

Stellungnahme**Punkt 3.1***3.1 Erreichbarkeit*

Die Erreichbarkeit unseres Grundstückes ist jederzeit sicherzustellen. Der Eingang des Juri-Gagarin-Ringes Nr. 9 liegt auf der Südseite des Hauses und ist nur durch eine Durchfahrt zu erreichen, die auch als Feuerwehrezufahrt und Rettungsweg dient.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für die Planung und den Vollzug des Bebauungsplanes wurden Abstimmungen zwischen dem Einwänder, Stadt Erfurt und Vorhabenträger getroffen. Demnach ist im Kaufvertrag der drei Genannten je ein Erschließungsgrundstück des Einwänders und des Vorhabenträgers geregelt. Im Weiteren werden Zusammenlegungsbaulasten eingetragen, um den bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Somit verbleibt die barrierefreie Erschließung des Gebäudes des Einwänders Juri-Gagarin-Ringes 9 weiterhin über ein zur Planstraße (Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring 1 bis 9) führendes Erschließungsgrundstück und zusätzlich die Nutzung der Flächen des Vorhabenträgers zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg (die verlängerte Fußgängerzone Anger).

Die Erreichbarkeit des Hauseinganges des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 von der Südseite über das als öffentliche Wege- und Grünfläche genutzte Flurstück der Stadt Erfurt bleibt davon unberührt.

Auch unberührt bleiben die zwei Durchgänge im Erdgeschoss des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9.

Stellungnahme**Punkt 3.2***3.2 Stellplatzsituation*

Bereits während der Bauzeit ist davon auszugehen, dass Stellplätze für die Anwohner entfallen, ohne dass bereits der im Rahmen der Baumaßnahme entstehende Parkraum zur Verfügung steht. Die derzeit vorhandenen ca. 30 Stellplätze sind durch die Anwohner mit dem Bewohnerparkausweis für 30 EUR p.a. nutzbar. In besonderem Maße sind die mobilitätseingeschränkten Anwohner auf wohnungsnaher Stellplätze angewiesen. Es sind in angemessenem Maße Ersatzparkflächen bereitzustellen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Siehe Punkt 2.4.

Der Bedarf für mobilitätseingeschränkte Anwohner auf wohnungsnahen Stellplätzen kann während der Bauphase auf Flächen der Stadt nachgewiesen werden. Das kann im Umfeld der Planung z.B. die öffentlichen Verkehrsflächen mit den darin ausgewiesenen auch für Inhaber von Anwohnerparkausweisen nutzbaren Stellplätzen und einer Beschilderung mit entsprechendem Zusatzzeichen 1044-11 geschehen.

Stellungnahme

Punkt 3.3

3.3 Struktur der Giebelseite am Juri-Gagarin-Ring 9

An der Giebelseite der Liegenschaft Haus 9 befindet sich eine offene Struktur mit mehreren Stützen, durch die sich das Gebäude städtebaulich gut in die Umgebung einfügt. Unter den Stützen befindet sich im Kellergeschoss der Clubraum des Gebäudes direkt an der östlichen Grenze des Flurstücks 204. Vor diesem Hintergrund weisen bereits heute vorsorglich darauf hin, dass diese Struktur bei möglichen Gründungsarbeiten durch geeignete Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt werden muss.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

Begründung:

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

Für den Punkt Anbau des Parkhauses an die Brandwand des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 wurden im Kaufvertrag zwischen den Verkäufern Stadt Erfurt und Einwänder und dem Käufer und Vorhabenträger die Punkte Erreichbarkeit sowie die technischen Berührungen der Gründungen und Untergeschosse der beiden Gebäude vereinbart.

Stellungnahme

Punkt 4

4. Änderungsbedarf

Zusammenfassend sehen wir auf der Grundlage der uns derzeit vorliegenden Informationen folgenden Änderungsbedarf beim Vorentwurf des Bebauungsplanes:

Stellungnahme

Punkt 4.1.

4.1 Änderung der Bauform des Wohn- und Geschäftshauses mit Supermarkt

Es sollte möglichst auf die geplante Wohnbebauung auf dem Supermarkt verzichtet werden. In jedem Fall ist es geboten, den Baukörper in „S“-Form zu spiegeln und eine Reduzierung der geplanten zulässigen Gebäudehöhe vorzunehmen.

Der Stellplatzbedarf für das Wohn- und Geschäftshaus, insbesondere den Supermarkt ist im Gebäude selbst zu decken (ggf. zweigeschossige TG).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

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

Die konkrete Ausformung der geplanten Baukörper wurde nach dem Vorentwurf präzisiert.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße (auf der Nordseite des 11-geschossigen Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9) umfasst nun im Bereich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 zwei kurze 5-geschossige Gebäudeteile und einen 1-geschossigen Bauteil mit einem Dachgarten.

Die Nutzung des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße umfasst nun im Erdgeschoss einen Supermarkt und in den Obergeschossen ein Hotel.

Die Abdeckung des Stellplatzbedarfes des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße erfolgt weiterhin in dessen eingeschossiger Tiefgarage und anteilig im Parkhaus. Eine wie vorgeschlagene zweigeschossige Tiefgarage wäre für den Stellplatzbedarf nicht ausreichend dimensioniert, bzw. müsste mindestens 4-geschossig sein. Eine solche Tiefgarage wäre unwirtschaftlich und auch nicht erforderlich, da das angrenzende Parkhaus Anteile des Stellplatzbedarfes des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße aufnehmen kann.

Stellungnahme

Punkt 4.2

4.2 Einhaltung der Abstandsflächen des Wohn- und Geschäftshauses

Es ist mit Blick auf Kubatur und Höhe der geplanten Bebauung erforderlich, die Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung Juri-Gagarin-Ring 1- 9 einzuhalten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem übergeordneten Ziel der Stadtreparatur des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt sollen die prägenden Raumstrukturen rekonstruiert und ein nutzungsseitiger Verknüpfungs- und Schwerpunkt errichtet werden. Hierbei kommt es zu von der Thüringer Bauordnung abweichenden Abstandsflächen, siehe § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO.

Der Brandschutz, die auskömmliche Belichtung, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der normative Schutzanspruch bzgl. Schall und Lufthygiene der bestehenden und der geplanten Bebauung werden dabei berücksichtigt.

Die Verschattung des 11-geschossigen Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 durch das geplante 5-geschossige Gebäudes an der Neuwerkstraße beginnt erst um 17:30 Uhr und ist nicht maßgeblich, da sich die Aufenthaltsräume des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 auf der anderen Gebäudeseite befinden und hier eine Verschattung am schlechtesten Bemessungstag um 10:30 Uhr endet.

Das geplante Gebäude an der Neuwerkstraße umfasst Dachbegrünungen und einen zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 orientierten Dachgarten.

Stellungnahme

Punkt 4.3

4.3 Reduzierung der Kubatur und Abmessungen des Parkhauses

Die Kubatur des Parkhauses sollte deutlich verkleinert werden. Um den erforderlichen Ausgleich mit den Belangen der Anwohner zu erzielen, sollte die Gebäudehöhe des Parkhauses, zumindest aber die Traufhöhe auf 8 m begrenzt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Umfang des geplanten Parkhauses ergibt sich aus der verkehrspolitischen Entscheidung den Ersatz für die in der Innenstadt wegfallende Stellplätze am Juri-Gagarin-Ring zu bündeln. Die vorgeschlagene Höhe des geplanten Parkhauses, die sich auf die Brüstungshöhe des ersten Wohngeschosses des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 bezieht, ist dazu nicht ausreichend.

Durch den Anbau des Parkhauses an den Brandwand des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 werden nur Teile der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 verschattet. Diese Verschattung endet am schlechtesten Bemessungstag 17. Januar um 10:30 Uhr. Somit ist eine auskömmliche Belichtung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 gewährleistet.

Der normative Schutzanspruch der bestehenden Nutzung im Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 ist durch Maßnahmen mit dem geplanten Parkhaus beachtet. Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses ist vom Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 abgewandt. Die Außenhülle Parkhauses ist im Bereich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 geschlossen. Ansonsten wird sie gefaltet ausgeführt, so dass kein blendendes Fahrzeuglicht aus dem Parkhaus austreten kann. Durch Schalldämmmaßnahmen im Parkhaus werden die Schallgrenzwerte zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 eingehalten. Durch die perforierte Außenhülle des Parkhauses und der Lage am breiten Stadtraum des Juri-Gagarin-Rings kann das Parkhaus natürlich be- und entlüftet werden. Dazu werden die Lufthygienegrenzwerte zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 und zum angrenzenden Freiraum eingehalten.

Die geschlossenen Teile der Außenhülle des Parkhauses werden begrünt. Entlang der Westseite des geplanten Parkhauses ist ein Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Durch das geplante Parkhaus entfallen die heutigen Emissionen der PKW-Stellplätze im Umfeld des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9. Durch dessen abriegelnde Wirkung reduziert sich der heutige Schalleintrag vom Juri-Gagarin-Ring auf das vorhandene Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9.

Stellungnahme

Punkt 4.4

4.4 Einhaltung der regulären Abstandsflächen für das Parkhaus

Der Anschluss an unser Wohnhaus Juri-Gagarin-Ring 1 - 9 und die Einbeziehung des Flurstücks 205 sollte entfallen. Um die Belichtung und Belüftung der Wohnungen und Balkone in den unteren Etagen zu erhalten, sind die regulären Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO erforderlich. Auf den Anbau an das Wohnhaus Juri-Gagarin-Ring 1- 9 sollte verzichtet werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Gemäß dem übergeordneten Ziel der Stadtreparatur des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt sollen die prägenden Raumstrukturen rekonstruiert und ein nutzungsseitiger Verknüpfungs- und Schwerpunkt errichtet werden.

Hierbei kommt es zu von der Thüringer Bauordnung abweichenden Abstandsflächen. Der Brandschutz, die auskömmliche Belichtung, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der normative Schutzanspruch bzgl. Schall und Lufthygiene der bestehenden und der geplanten Bebauung werden dabei berücksichtigt.

Durch die Mitnutzung des Flurstücks 205 für den Anbau des geplanten Parkhauses an den Giebel des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 werden nur Teile der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 verschattet. Diese Verschattung endet am schlechtesten Bemessungstag 17. Januar um 10:30 Uhr. Somit ist eine auskömmliche Belichtung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 gewährleistet.

Der normative Schutzanspruch der bestehenden Nutzung im Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 ist durch Maßnahmen mit dem geplanten Parkhaus beachtet.

Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses ist vom Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 abgewandt. Die Außenhülle Parkhauses ist im Bereich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 geschlossen. Ansonsten wird sie gefaltet ausgeführt, so dass kein blendendes Fahrzeuglicht aus dem Parkhaus austreten kann. Durch Schalldämmmaßnahmen im Parkhaus werden die Schallgrenzwerte zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 eingehalten. Durch die perforierte Außenhülle des Parkhauses und der Lage am breiten Stadtraum des Juri-Gagarin-Rings kann das Parkhaus natürlich be- und entlüftet werden. Dazu werden die Lufthygienegrenzwerte zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 und zum angrenzenden Freiraum eingehalten.

Die geschlossenen Teile der Außenhülle des Parkhauses werden begrünt. Entlang der Westseite des geplanten Parkhauses ist ein Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Durch das geplante Parkhaus entfallen die heutigen Emissionen der PKW-Stellplätze im Umfeld des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9. Durch dessen abriegelnde Wirkung reduziert sich der heutige Schalleintrag vom Juri-Gagarin-Ring auf das vorhandene Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9.

Stellungnahme

Punkt 4.5

4.5 Emissionsschutz für das Parkhaus

Auch die zu erwartenden deutlich steigenden Emissionen sprechen für eine Verkleinerung des Parkhauses. Sollten lärm- und Schallschutzmaßnahmen (z.B. Balkonverglasungen, Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter) gemäß den gutachterlichen Ergebnissen erforderlich werden, müssten diese kostenneutral vorgenommen werden.

Die Fassade des Parkhauses ist blickdicht zu schließen. Zur Begrenzung von Lärm sollte die Verwendung lärmindernder Fahrbahnbeläge innerhalb und außerhalb des Parkhauses vorgeschrieben werden. Geboten ist auch der Einbau von Akustikdecken zur Schallminderung. Zudem sollte das Tempolimit der umliegenden Straßen (Juri-Gagarin-Ring, Neuwerkstraße) auf das nach unten zulässige Maß reduziert werden. Die Fassade des Parkhauses in Richtung Wohnhaus muss durchgängig blickdicht geschlossen sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der normative Schutzanspruch der bestehenden Nutzung im Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 wird durch Maßnahmen mit dem geplanten Parkhaus beachtet.

Demnach werden Außenhüllen des Parkhauses geschlossen und offene Abschnitte der Außenhülle sowie die Zu- und Abfahrt des Parkhauses vom Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 entfernt vorgesehen.

Die offenen Abschnitte des geplanten Parkhauses werden gefaltet ausgeführt, so dass kein Scheinwerferlicht austreten kann.

Innerhalb des geplanten Parkhauses erfolgen weitere bauliche Maßnahmen zur Schalldämmung. Durch die offenen Abschnitte der Außenhülle des geplanten Parkhauses und die Lage am breiten Stadtraum Juri-Gagarin-Ring erfolgt eine natürliche Be- und Entlüftung des geplanten Parkhauses.

Stellungnahme

Punkt 4.6

4.6 Ertüchtigung der Giebelwand unseres Wohnhauses

Sollte ein Verzicht auf den Anbau des Parkhauses nicht infrage kommen, bedarf es der Erteilung von Auflagen für den Investor, die Giebelwand unseres Objektes brandschutz- technisch, schallschutztechnisch und energetisch zu ertüchtigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Für die Errichtung des geplanten Parkhauses an die Ostwand werden entsprechende Maßnahmen des Brand- und Schallschutz vorgesehen.

Gemäß den Vereinbarungen im Kaufvertrag erhält der Einwänder Zugang zur Giebelwand.

Stellungnahme

Punkt 4.7

4.7 Erhaltung der Frischluftschneise

Die für das Mikroklima in der umliegenden Altstadt wichtige Frischluftschneise wird durch den Baukörper des Parkhauses unterbrochen. Auch vor diesem Hintergrund sollte die Kubatur reduziert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Das in der Stellungnahme angesprochene Thema Klima wurde 2016 in einem gesamtstädtischen Klimagutachten, dem "Klimaanpassungskonzept - Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt des Klimagutachtes" gemäß Drucksache 0799/16 in der Stadtratssitzung 17.05.2018 betrachtet. Demnach bestehen für die Planung ALT424 "Löbertor" keine Bedenken, da weiterhin ein Luftaustausch zwischen den Stadtteilen besteht und die Planung sich nicht innerhalb von Luftleit- oder Kaltluftbahnen befindet.

Stellungnahme

Punkt 4.8

4.8 Ersatzstellplätze

Dem Investor des Parkhauses ist die Bereitstellung von mindestens 30 Stellplätzen aufzuerlegen, die mit dem Anwohnerparkausweis des Quartieres ohne weitere Kosten nutzbar sind, um den Wegfall der bisherigen Stellplätze zu kompensieren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Zu Gunsten der Stadtreparatur der denkmalgeschützten Innenstadt sollen bislang mit PKW-Stellplätzen zwischengenutzte Brachen wiederbebaut werden. Für deren Ersatz soll ein Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring errichtet werden. Dieses Parkhaus nimmt auch Anteile des Eigenbedarfs des geplanten Geschäftsgebäudes an der Neuwerkstraße auf.

Das Parkhaus ist privat. Daher haben Bewohnerparkausweise der Stadt Erfurt dort keine Gültigkeit. Der Parkhausbetreiber orientiert sich an den ortsüblichen Preisen. Für mindestens 75 PKW-Stellplätze als Dauerparkplatz gelten gemäß dem Kaufvertrag verringerte Gebühren.

Gemäß den Vereinbarungen im Kaufvertrag erhält der Einwänder ersten Zugriff auf diese preisreduzierten Stellplätze.

Auch mit der Stadtreparatur verbleiben weiterhin öffentlich nutzbare PKW-Stellplätze innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die auch mit Bewohnerparkausweisen genutzt werden können.

Bewohnerparkausweise der Stadt Erfurt gelten nur auf Flächen der Stadt Erfurt, wie öffentliche Straßenverkehrsflächen und sonstige Flächen. Die Jahresgebühr beträgt 30 EURO. Bei Bewohnerparkausweisen in der Innenstadt entfallen dann die üblichen Parkgebühren. Bewohnerparkausweise haben ihre Rechtsgrundlage im Straßenverkehrsgesetz. Sie werden von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde erteilt, das ist in Erfurt das Tiefbau- und Verkehrsamt.

Stellungnahme

Punkt 4.9

4.9 Anlieferung des Supermarktes

Es ist festzulegen, dass die Anlieferung des Supermarktes verbindlich über die Neuwerkstraße erfolgt. Die Zeiten der Anlieferung sind so zu beschränken, dass sie während der allgemeinen Nacht- und Ruhezeiten verboten sind.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens ist immer das Gebot der Konfliktbewältigung. Demnach sind die normativen Schutzansprüche der bestehenden und der geplanten Bebauung zu beachten.

Deshalb sind, basierend auf einem Schallgutachten (in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes), Regelungen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag getroffen, die den Schutzanspruch gewährleisten.

Das umfasst auch die Anlieferung des Supermarktes. Diese erfolgt allein schon aus verkehrlichen Gründen an der Neuwerkstraße auf der Nordseite des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße. Sie ist daher vom Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 abgewandt. Die großen Lieferfahrzeuge fahren in das Gebäude hinein und das Tor ist während des Ladevorganges zu schließen. Der Umfang und

die Zeiten der Anlieferung sind konkret bestimmt. Sie erfolgen nur werktags und tagsüber zwischen 7 und 20 Uhr (also außerhalb der Ruhezeiten) mit maximal 6 Fahrzeugen.

Auch die Andienung des Hotels ist geregelt. Hierzu fahren kleine Lieferfahrzeuge an die kleine Anlieferfähr auf der Südseite des geplanten Gebäudes an der Neuwerkstraße. Diese kleine Anlieferfähr befindet sich abseits des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 gegenüber dem geplanten Parkhaus. Der Umfang und die Zeiten der Anlieferung sind konkret bestimmt. Sie erfolgen außer sonn- und feiertags zwischen 7 und 20 Uhr (also außerhalb der Ruhezeiten) mit maximal 4 Fahrzeugen.

Stellungnahme

Punkt 4.10

4.10 Untersuchungen vor Baubeginn

Dem Investor sollte die Auflage erteilt werden, die Baugrundverhältnisse vorab detailliert gutachterlich untersuchen zu lassen, um geeignete und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen zu Gunsten des Wohnobjektes einplanen zu können. Zudem muss eine umfangreiche Dokumentation zum Zwecke der Beweissicherung erfolgen. Ferner wäre vertraglich dafür Sorge zu tragen, dass der Investor Versicherungsschutz für sämtliche Risiken der Ergänzungsbebauung, insbesondere einer etwaigen Anschlussbebauung in ausreichender Höhe nachweist.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

Begründung:

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

Der Bauherr / Vorhabenträger führt vor der weiteren Planung und dem Baubeginn auch Untersuchungen zum Baugrund durch. Dieser ist u.a. geprägt durch unterirdische Reste der vormaligen Bebauung und durch umfangreiche Leitungsführung zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring.

Der Bauherr / Vorhabenträger regelt auch die weiteren aufgeführten Punkte.

Stellungnahme

Punkt 4.11

4.11 Sicherung des Zugangs

Es sollte im Falle der Aufrechterhaltung der Anschlussbebauung ungehinderter Zugang zum Wohnhaus über das Parkhaus bestehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Gemäß den gemeinsamen Abstimmungen mit dem Einwänder werden zwischen dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 und dem geplanten Parkhaus aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherheit keine Verbindungen hergestellt, erfolgt die Zuwegung zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 wie im Bestand und erhält der Einwänder erhält Zugang zur östlichen Brandwand seines Gebäudes.

Stellungnahme

Punkt 4.12

4.12 Begrünung und Ersatzpflanzungen

Bei der Umfeldgestaltung sind die Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Es ist eine ausgeprägte Zonierung der Grünflächen in halböffentliche und öffentliche Bereiche wünschenswert.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Der Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 ist in Teilen im Eigentum des Einwänders und der Stadt Erfurt. Er befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er wurde aber im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das geplante Parkhaus befindet sich an der Ostseite des Freiraumes. Daher befindet sich zwischen diesem und dem Freiraum ein dem Parkhaus zugeordneter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern.

Durch den Betrieb dieses Parkhauses werden keine Grenzwerte für das Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 und für den Freiraum auf der Südseite des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring 9 bzgl. Schall und Lüfthygiene überschritten, also auch nicht für den bestehenden öffentlichen Spielplatz innerhalb des Freiraumes.

Auf Grund der geschlossenen bzw. gefalteten Außenhülle des geplanten Parkhauses tritt aus dem Parkhaus kein störendes Fahrzeuglicht aus.

Für die im Geltungsbereich zu fällenden Bäume erfolgen Ersatzpflanzungen im und für einen kleinen Teil außerhalb des Geltungsbereiches.

Alle Dächer der geplanten Gebäude werden begrünt. Das geplante Gebäude an der Neuwerkstraße ist mit zwei Dachgärten auf den eingeschossigen Bauteilen geplant, davon befindet sich ein Dachgarten gegenüber dem Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9.

Stellungnahme

Punkt 4.13

4.13 Ersatz für Containerstandplatz

Als Ersatz für den bisherigen Müllcontainerstandplatz müssen im Bereich des Hauses Nr. 9 alternative Lösung entwickelt werden. Die anfallenden Kosten für einen notwendigen Standortwechsel wären vom späteren Investor zu tragen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Gemäß den Abstimmungen mit dem Einwänder wurden im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt, dass sich der Containerstandplatzes des Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 innerhalb der festgesetzten Fläche GFL und dem Erschließungsgrundstück des Einwänders befindet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 03
im Verfahren	ALT 424 "Löbertor"	
von		
mit Schreiben vom	Posteingang über KSD	

Schreiben zum Entwurf 2020

Die Stellungnahme ging als Einwohneranfrage im Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Entwurfs ein. Sie wurde mit einem OB Brief vom 23.04.20 beantwortet.
Die Stellungnahme wird in die Abwägung aufgenommen.

Stellungnahme

Punkt 1

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses zu ALT 424 ist der Kreuzungsbereich davor umzubauen. Wie hoch sind die Kosten und wer kommt für den Umbau des Kreuzungsbereiches/ Verkehrsanschlussbereiches auf?

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Anpassung des Kreuzungsbereiches ist Aufgabe des Vorhabenträgers. Hierzu wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Vorhabenträger und Käufer der Baugrundstücke für Geschäftsgebäude und Parkhaus stellt auch die Anpassungen im Umfeld dieser beiden Gebäude her. Somit werden durch den Vorhabenträger die mit dem Vorhaben notwendigen Veränderungen an den Verkehrsanlagen finanziert. Das beinhaltet auch die Anpassung am Kreuzungsbereich Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße, die insbesondere auch einer Verbesserung des Radverkehrs zugutekommen. Auf Grund der noch nicht abgeschlossenen Ausführungsplanungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine belastbaren Aussagen zu den Kosten für den notwendigen Umbau des Kreuzungsbereiches getroffen werden.

Stellungnahme

Punkt 2

Wie viele im Umfeld wohnende Bürger besitzen eine Anwohnerparkkarte und sind für diese Parkplätze im Parkhauskasten reserviert?

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das am Juri-Gagarin-Ring geplante Parkhaus umfasst ca. 548 PKW-Stellplätze. Diese gliedern sich in 396 gebührenpflichtige PKW-Stellplätze (und davon mindestens 75 preisreduzierte

Dauerparker) und ca. 151 PKW-Stellplätze für das an der Neuwerkstraße geplante Geschäftsgebäude.

Hinzu kommen die 49 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage des an der Neuwerkstraße geplanten Geschäftsgebäudes.

Diese zusammen ca. 597 PKW-Stellplätze werden alle vom Juri-Gagarin-Ring erschlossen. Dazu sind die Untergeschosse der beiden geplanten Gebäude miteinander verbunden.

Das am Juri-Gagarin-Ring geplante Parkhaus liegt auf der Grenze von zwei Bewohnerparkgebieten, die einen sehr großen innerstädtischen Raum abdecken.

Die Gesamtanzahl der ausgegebenen Bewohnerparkausweise je Quartier liegt vor. Diese erlaubt aber keine befriedigenden Aussagen zur Fragestellung. Eine konkrete Zuordnung der Bewohner im unmittelbaren Umfeld der Baugrundstücke mit Bewohnerparkausweis ist auf Grund eines unangemessen hohen Rechercheaufwandes nicht möglich.

Das Ziel der Vergrößerung der Bewohnerparkgebiete bestand letztlich auch darin, den Bewohnern in einen größeren Umrang Parkplätze zur privilegierten Nutzung anzubieten.

Insofern erweist sich eine Aussage zur Zuordnung von Wohnung und tatsächlich genutztem Stellplatz als schwierig.

In den Verträgen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist eine Anzahl von mindestens 75 mietpreisreduzierten Stellplätzen für Dauerparker vereinbart. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass auch mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen eine größere Anzahl öffentlicher Stellplätze außerhalb des Parkhauses weiterhin vorhanden sein wird. Mit dem Bau des Parkhauses wird sich die Gesamtbilanz öffentlich nutzbarer Stellplätze im betroffenen Gebiet nicht verringern.

Um die Stadtreparatur des denkmalgeschützten Ensemble Altstadt abzuschließen sind die heutigen Zwischennutzungen von PKW-Stellplätzen auf Brachen aufzulösen.

Hierzu traf der Stadtrat die Entscheidung, dass diese in der Altstadt weit verstreuten PKW-Stellplätze nicht ersatzlos entfallen sondern in einem Parkhaus direkt an der Hauptverkehrsstraße Juri-Gagarin-Ring gebündelt werden sollen.

Hierfür entstehen im am Juri-Gagarin-Ring geplanten Parkhaus ca. 396 gebührenpflichtige PKW-Stellplätze, von den mindestens 75 als Dauerparker preisreduziert angeboten werden. (Die weiteren 151 PKW-Stellplätze im Parkhaus dienen dem an der Neuwerkstraße geplanten Geschäftsgebäude.)

Die Fläche des am Juri-Gagarin-Ring geplanten Parkhauses ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser errichtet und bewirtschaftet das Parkhaus. Daher haben Bewohnerparkausweise der Stadt Erfurt in diesem Parkhaus keine Gültigkeit.

Die Bewohnerparkausweise der Stadt Erfurt gelten nur für Flächen und Anlagen der Stadt Erfurt. Das sind die für die Allgemeinheit nutzbare öffentlichen Straßenverkehrsflächen und sonstige Flächen und Anlagen im Eigentum der Stadt Erfurt, auf denen, zum Teil auch nur zur Zwischennutzung, Stellplätze errichtet sind.

Auch nach der Stadtreparatur der Altstadt sind innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen PKW-Stellplätze vorhanden, die auch mit Bewohnerparkausweisen der Stadt Erfurt genutzt werden können.

Stellungnahme

Punkt 2

Können diese jetzigen Anwohnerparkkartenbenutzer davon ausgehen, dass Sie für die jetzige Jahresgebühr dort ihr KFZ abstellen können, oder wie hoch wird diese Einstellgebühr sein?

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit einem Bewohnerparkausweis der Stadt Erfurt (für die Nutzung von für die Allgemeinheit nutzbaren öffentlichen Straßenverkehrsflächen und sonstige Flächen und Anlagen im Eigentum der Stadt Erfurt, auf denen, zum Teil auch nur zur Zwischennutzung, Stellplätze errichtet sind) für derzeit 30 EUR pro Jahr besteht jedoch keine Garantie, im unmittelbaren Umfeld der eigenen Wohnung jederzeit auf einen Stellplatz zugreifen zu können.

Der Bewohnerparkausweis der Stadt Erfurt gewährt lediglich das Recht, innerhalb des jeweiligen Bewohnerparkgebiets ein KFZ auf einem der vorhandenen Anwohnerstellplätze abstellen zu dürfen und keine Parkgebühren entrichten zu müssen.

Das schließt auch das Risiko ein, im Umfeld der Wohnung trotz Bewohnerparkausweis keinen Stellplatz zu finden, da die Zahl der ausgegebenen Bewohnerparkausweise deutlich höher ist als die Zahl der vorhandenen Anwohnerstellplätze.

Mit einem Parkticket für einen Stellplatz in einem Parkhaus ist hingegen ein garantiertes Anrecht auf die Nutzung eines zudem witterungsgeschützten, überwachten Stellplatzes an einem zielgerichtet anfahrbaren Standort verbunden. Dies ist ein wesentlich höheres Qualitätsniveau, das zu Recht auch zu anderen Kosten angeboten werden sollte.

Ein mit dem Bewohnerparkausweis der Stadt Erfurt vergleichbarer Mietpreis für einen Stellplatz in einem Parkhaus ist bei den hohen Investitions- und Unterhaltskosten für ein Parkhaus wirtschaftlich nicht ansatzweise darstellbar. Dennoch konnte hier in den Verträgen zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger eine Mietpreisreduzierung für einen Teil der Stellplätze im Parkhaus vereinbart werden.

Die Gebühren für einen Bewohnerparkausweis der Stadt Erfurt ergeben sich aus Bundesgesetzen. Nach denen sollen die Bewohnerparkausweise der Kommunen lediglich den Verwaltungsaufwand abdecken. Dieser Gebühren entsprechen daher in keiner Weise dem Wert des hierfür beanspruchten Raumes, der zu großen Teilen für die Allgemeinheit nutzbare öffentliche Straßenverkehrsflächen umfasst.

Aus der Verkehrspolitik wird zu Recht immer wieder darauf verwiesen, dass es sich hierbei um eine zumindest fragwürdige Subventionierung von öffentlichem Raum handelt. Daher wurden zum 05.06.2020 die Bundesgesetze geändert, nach dem nun die Länder und in der Folge die Gemeinden die Gebühren für Bewohnerparkausweise eigenständig regeln können.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		101
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	10.06.20	

Stellungnahme

Punkt 1

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise oder Forderungen zur vorliegenden Planung. Ein Erschließungsvertrag ist in Arbeit.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		102
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Entwässerungsbetrieb	
mit Schreiben vom	04.06.20	

Stellungnahme

Punkt 1

Bei der vorgesehenen Bebauung müssen Bestandskanäle umverlegt und zurück gebaut werden. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planung mit dem Tiefbauamt und dem Entwässerungsbetrieb abzustimmen und freigeben zu lassen.

In den folgenden Darstellungen werden die vorzusehenden Bestandsänderungen, aktueller Planungsstand, aufgezeigt.

In der Neuwerkstraße wird eine Umleitung/Richtungsänderung der Haltung 01.98.14.00/990 vorgesehen. Diese Änderung und sich daraus ergebene Kanalrückbauten sind im folgenden Detailplan dargestellt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Von der Stadt Erfurt wurde eine Untersuchung zur Umverlegung von Leitungen erstellt und mit den Leitungsträgern vorabgestimmt und dem aufzustellenden Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Diese Untersuchung wurde schrittweise weiter vertieft und ist als Vorplanung mit Gegenstand des abgeschlossenen und vom Stadtrat gebilligten Durchführungsvertrages.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I 03
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Schulamt	
mit Schreiben vom	23.04.20	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I 04
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	10.06.20 20.10.20 01.02.21	

Stellungnahme

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

Stellungnahme

Punkt 1

untere Immissionsschutzbehörde

Lärm:

Punkt 8.1.1 der textlichen Festsetzungen (für das MK Teilbereich 1) ist wie folgt zu ergänzen: "Der Anlieferverkehr darf nur werktags in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr stattfinden und ist auf maximal 3 Anlieferungen zu begrenzen."

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Empfehlungen des Schallgutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Durchführungsvertrag eingeflossen. So sind Anzahl und Zeiten der Anlieferung im Durchführungsvertrag geregelt.

Gemäß der Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt zum Durchführungsvertrag am 20.10.2020 kommt es zu einer redaktionellen Anpassung des Lärmgutachtens, des Umweltberichtes und der Begründung. Demnach wurde die Anzahl der Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt von bislang maximal 3 auf nun maximal 6 und für das Hotel von bislang maximal 2 auf nun maximal 4 erhöht. Die Immissionsrichtwerte sind auch mit dieser maximalen Anzahl an Lieferfahrzeugen eingehalten, da die bisherigen Regelungen unverändert bleiben:

- Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss des Gebäudes an der Neuwerkstraße erfolgt werktags zwischen 7 und 20 Uhr. Die Lieferfahrzeuge fahren von der Neuwerkstraße in das Gebäude rückwärts mit Einweisung hinein. Während des Ladevorganges ist das Tor des Gebäudes geschlossen. Nach dem Ladevorgang fahren die Lieferfahrzeuge vorwärts hinaus.
- Die Anlieferung des Hotels in den Obergeschossen des Gebäudes an der Neuwerkstraße erfolgt zwischen 7 und 20 Uhr außer sonn- und feiertags. Die Lieferfahrzeuge fahren im Uhrzeigersinn um das Gebäude an der Neuwerkstraße herum zur Anlieferf Tür auf der Südseite des Gebäudes an der Fläche GF. Der Ladevorgang erfolgt über die Heckklappe des Lieferfahrzeuges. Nach dem Laden fahren die Lieferfahrzeuge mit Nutzung der Flächen GF und GFL zur Planstraße.

Hinweis: Die Flächen GF und GFL bilden zusammen die private Gasse auf der Südseite des Gebäudes an der Neuwerkstraße, für die u.a. festgesetzt ist, das sie mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 zu belasten sind.

Der maßgebende Nachweisort der Immissionsrichtwerte ist weiterhin das der Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes an der Neuwerkstraße gegenüberliegende Gebäude Neuwerkstraße 45 (IP 8) mit einem Beurteilungspegel von weiterhin maximal 59 dB(A).

Am von der Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes an der Neuwerkstraße weiter westlich gelegenen Nachweisort Seniorenheim Neuwerkstraße 24 (IP 7) ist neu von einem Beurteilungspegel von 48 dB(A) auszugehen. Hierzu wurde vom Umwelt- und Naturschutzamt eine andere Bemessung angesetzt, Zitat: *"mit Bezug auf TA Lärm Nr. 6.7 „Gemengelagen“, zudem mit zusätzlicher Verkehrslärmbelastung, Zwischenwerte für die Schallimmissionen am Seniorenheim analog einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO von 50 dB(A) tags"*. Diese andere Bemessung nimmt also Bezug auf die TA Lärm Nr. 6.7. Gemengelagen mit zusätzlicher Verkehrslärmbelastung und Zwischenwerten für die Schallimmissionen am Seniorenheim analog einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO von 50 dB(A) tags.

Der weiterhin höchste prognostizierte Beurteilungspegel von 63 dB(A) an der Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes an der Neuwerkstraße (IP 13) ist unschädlich, da sich hier in den Obergeschossen ein Hotel befindet und mit den Fensterschalldämmungen gemäß DIN 4109 und Schalldämmungen der Zuluftanlagen des Hotels sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte in den Hotelzimmern von tags 35 dB(A) eingehalten werden.

Hinweis: Die maßgeblichen Geräusche entstehen beim Rangieren und Laden, jedoch nicht beim Fahren. Deshalb entstehen die für die Umgebung wirksamen Geräusche bei der Anlieferung des Lebensmittelmarktes nur während des Ein- und Ausfahrtvorganges und bei der Anlieferung des Hotels während des Ladevorganges über die nach Osten geöffnete Klappe des Lieferfahrzeuges.

Stellungnahme

Punkt 2

untere Immissionsschutzbehörde

Lufthygiene:

In der Festsetzung 10.3.1 (letzter Anstrich) des Bebauungsplans wird eine wesentliche Belüftungsstruktur des unteren Parkhausbereichs an den nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Fassaden geregelt. Nur über die verschiedenen Ansichten des Parkhausgebäudes wird die Bemessung der umlaufenden Lüftungseinrichtungen über die Darstellungen festgesetzt. Einzig in der Nordostansicht werden die Lüftungslamellen als solche markiert. Diese Markierung ist ebenso für die Nordwestansicht und für die Südostansicht im Bebauungsplan zu ergänzen, um den Umfang der darstellenden Festsetzung klarzustellen. Ebenfalls sollte eine Erweiterung der Festsetzung 10.3.1. erfolgen, in der eine Mindesthöhe der Lüftungslamellen textlich festgesetzt wird.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Zur Präzisierung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlage Parkhaus werden diese Festsetzungen redaktionell ergänzt:

- Das in den maßstäblich festgesetzten Ansichten dargestellte Bauteil Lüftungslamelle wird in allen Ansichten beschriftet.
- Die folgenden textlichen Festsetzungen werden wie unterstrichen ergänzt:

- 10.3.1.: ...Die 2,50 m hohen Schaufensterzonen sind Im Sockelbereich ist mit Sicherstellung der Be- und Entlüftung eine 0,90 m hohe Lüftungslammellenstruktur...
- 10.3.2.: ... Es ist mit Sicherstellung der Be- und Entlüftung ...
- 10.3.3.: ... Im sonstigen Bereich ist mit Sicherstellung der Be- und Entlüftung ...

Die konkrete technische Ausführung der für die Belüftung perforierten Bauteile des Parkhauses ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Dem vorgehend liegt dem Gutachten zur ständigen Querlüftung des Parkhauses als Anlage der Begründung eine Ausführung des Parkhauses zu Grunde, die bzgl. der Anordnung, Ausformung und Größe dieser Bauteile auch so in die Festsetzungen eingegangen ist.

Nach dem umfassen die drei Außenwände entlang der Wegeflächen einen Sockel aus luftdurchlässigen Lochblechen, darüber eine Schaufensterschicht und darüber luftdurchlässige Lochbleche mit vormontierten Lamellen, um eine wellenförmige Hüllenstruktur zu erzeugen. Außerdem befindet sich entlang der nördlichen Außenwand und damit innerhalb der privaten Wegefläche ein begeh- und befahrbarer Lüftungsschacht, der mit Lochblechen und Gitterrosten bzw. geschlitzten Stein- und Betonplatten abzudecken ist.

Weiterhin ist der Teil der perforierten Außenwand entlang der privaten Grünfläche mit luftdurchlässigen gefalteten Lochblechen verkleidet. Außerdem kann das Gelände in Richtung des Parkhauses abgeöschert werden.

Stellungnahme

Punkt 3

untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan ALT 424 "Löbertor" mit Änderungen zu:

- *Der Bebauungsplanentwurf sieht die Fällung einer sehr großen ortsbildprägenden Baumgruppe, bestehend aus 19 Laubbäumen, teilweise mit Stammumfängen > 1,00 Meter, am Juri-Gagarin-Ring vor.*
- *Auf Grund der hohen ökologischen Wertigkeit des Baumbestandes ist eine Einkürzung des Baufeldes 2 und eine Änderung der Zufahrt zum Parkhaus zu prüfen.*
- *Die Wertigkeit des Baumbestandes ist in den entscheidungserheblichen Unterlagen (Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 1.5) ausführlicher darzustellen.*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Standort ist geprägt durch die teilweise Umsetzung des Generalverkehrs- und -bebauungsplanes von 1969. Demnach wurden im Plangebiet in den 1970er und 1980er Jahren die vormaligen Strukturen aus Bebauung, Straßen und Grün abgetragen und 11-geschossige Gebäude zzgl. eines Freihaltekorridors für eine breite Hauptverkehrsstraße zwischen den 11-geschossigen Gebäuden hergestellt. Siehe <http://www.erfurt-web.de/images/Stadtmodell60er.jpg>. Auf die Herstellung dieser Hauptverkehrsstraße wie auch die weitere Umsetzung wurde später verzichtet.

In diesem Freihaltekorridor der dann nicht mehr hergestellten Hauptverkehrsstraße zwischen den 11-geschossigen Gebäuden befinden sich aktuell PKW-Stellplätze, weitere Verkehrsflächen und dazwischen Grünstrukturen, wie z.B. die auf der West- und auf der Ostseite des Freihaltekorridors der Hauptverkehrsstraße gepflanzten Baumgruppen, die heute insbesondere durch die vier mehrstämmigen Platanen auf der Westseite und die sechs Platanen auf der Ostseite geprägt sind.

Alle vorhandenen Bäume befinden sich in der Jugend- bzw. Reifephase. Baumhöhlungen als prädestinierter Lebensraum von geschützten Tierarten sind nicht vorhanden.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- die Rekonstruktion des Stadtgrundrisses mit der Setzung von Baulinien an der Neuwerkstraße, am Juri-Gagarin-Ring und zwischen Neuwerkstraße und Juri-Gagarin-Ring,
- die Setzung eines Verknüpfungs- und Schwerpunktes am westlichem Ende der Fußgänger- und Kerngebietszone Anger im Übergang zum Altstadtzugang Löbertor,
- die verbesserte Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer vom Ring in die Altstadt durch Herstellung eines breiten und begrünten Fuß-Radweges zwischen Neuwerkstraße und Knoten Juri-Gagarin-Ring,
- die Unterbringung von heute weit in der Altstadt verstreuten PKW-Stellplätze dann direkt am Juri-Gagarin-Ring.

Insbesondere für die beiden letztgenannten Ziele sind entsprechende Wegebeziehungen und Flächen erforderlich.

Es wird angeregt, zu Gunsten eines Erhaltes von Teilen der auf der Westseite des Freihaltekorridors der vormals geplanten Hauptverkehrsstraße gepflanzten Bäume das Parkhaus im Süden einzukürzen und die im Westen geplante Ein- und Ausfahrt des Parkhauses nach Osten zu verlegen.

Diese zwei Punkte wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht, aber zurückgestellt. Die Gründe sind:

- Nur mit einem umfangreicheren Einkürzen des Parkhauses im Süden und der Verlegung der Ein- und Ausfahrt nach Osten ließen sich einige Bäume der westlichen Baumgruppe erhalten.
- Jedoch hat die Verlegung der Ein- und Ausfahrt nach Osten zu Folge, dass die Qualitätsziele für Fußgänger und Radfahrer zur Querung des Knotens nicht erreicht werden können, da deren Hauptwegebeziehungen dann durch die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses gestört sind.
- Außerdem bedeutet ein umfangreiches Einkürzen des Parkhauses eine dann weitaus geringere Anzahl an Stellplätzen, so dass dann der Ersatz für die wegfallenden Stellplätze nicht vollständig erbracht werden kann.
- Daher wurde der Erhalt einiger Bäume auf der Westseite des Freihaltekorridors der vormals geplanten Hauptverkehrsstraße zurückgestellt, auch da mit der vorgesehenen Zu- und Abfahrt des Parkhauses der vollständige Erhalt der Bäume auf der Ostseite des Freihaltekorridors möglich ist. Diese Bäume sind daher zum Erhalt festgesetzt, wie auch große Teile der Grünfläche, in der sie sich befinden.

Insgesamt befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches 35 Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt als geschützte Einzelbäume gelten. Davon können acht erhalten werden. Es sind 24 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Demnach befinden sich mit dem Vollzug der Planung 32 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches. Hinzutreten die Festsetzungen zum Erhalt und zur Herstellung von ebenerdigen Grünflächen, die Herstellung von zwei Dachgärten, die Begrünung der sonstigen Dachflächen und die Begrünung des geschlossenen Wandabschnittes des Parkhauses. Gemessen an der Draufsicht auf das Plangebiet ist dann der Begrünungsanteil von Oberflächen höher als zum aktuellen Zeitpunkt, der eine 75%-ige Versiegelung umfasst.

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Südseite des Parkhauses eingetragene zu pflanzende Baum ist nur eine Option. Diese Pflanzung ist abhängig der Leitungsführung, die noch nicht abschließend geplant vorliegt. Im Plangebiet befinden sich im Bereich der Freihaltetrasse für die vormals geplante Hauptverkehrsstraße mehrere Hauptleitungen. Diese sind in die zukünftigen Verkehrsflächen zu verlegen und am Juri-Gagarin zu verknüpfen.

Da sich mit der Bebauung und der Neuordnung von Verkehrsflächen der Anteil an realen Pflanzflächen für Bäume reduziert, können nicht alle 29 weiteren Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Diese erfolgen daher außerhalb des Plangebietes, geregelt mit dem Durchführungsvertrag und mit der jeweiligen Fällgenehmigung.

Sollte z.B. der an das Plangebiet im Osten angrenzende Umbau des Vorbereiches der Gebäude Juri-Gagarin-Ring 23 ff erfolgen und dann die heutigen provisorischen Stellplätze aufgelöst und der Begrünungsanteil erhöht werden, könnte im direkten Umfeld des Plangebietes eine größere und städtebaulich besonders wirksame Anzahl an Ersatzpflanzungen erfolgen. Darüber hinaus gibt es ein paar Nachverdichtungskapazitäten im westlichen Umfeld des Plangebietes, in den Vorbereichen der Gebäude Juri-Gagarin-Ring 18-24 und 1-9. Weitere Nachverdichtungskapazitäten im Umfeld des Plangebiets ergeben sich mit dem zukünftigen Teilumbaus des Karl-Marx-Platzes.

In der Begründung werden die Aussagen zum Grünbestand und -konzept erweitert.

Stellungnahme

Punkt 4

Gemäß der Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt zum Durchführungsvertrag am 01.02.2021 kommt es zu einer redaktionellen Anpassung von Grünordnungsplan, Umweltbericht und Begründung.

Mit dem Bebauungsplan ALT424 ist die Fällung von 27 nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützten Bäumen verbunden. Die Fällung erfordert zum aktuellen Zeitpunkt gemäß Baumschutzsatzung die Ersatzpflanzung von 36 Laubbäumen (Hochstamm, mindestens 12/14 cm). Die exakte Höhe der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang und den jeweiligen aktuellen Regelungen der Baumschutzsatzung zum Zeitpunkt des Fällantrages. Nach dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ALT424 "Löbertor", 24.06.2019, können innerhalb des Bebauungsplangebietes sieben Baumpflanzungen westlich des Baufeldes 2 als Ersatzpflanzung nachgewiesen werden. Die anderen geplanten Baumpflanzungen dienen der Kompensation für Eingriffe in sonstige Grünflächen, die aus der Neubebauung resultieren und können somit als Ersatz für Baumfällungen nicht herangezogen werden. Der im Grünordnungsplan benannte Umrechnungsschlüssel für Ersatzpflanzungen (d.h. 1 Baum größeren Umfanges entspricht mehreren Bäumen kleineren Umfanges) wird nicht mehr angewandt, da beim Ersatz von gefälltten Bäumen das Zielbiotop (Baum nach 30 Jahren) gilt, und damit die Pflanzqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung unerheblich ist. Somit verbleibt voraussichtlich ein Defizit von 29 Ersatzpflanzungen (Laubbaum, Hochstamm, mind. 12/14cm), die extern nachzuweisen bzw. finanziell abzulösen sind. Die Kosten der Ersatzzahlung richten sich nach dem zum Zeitpunkt des zu erlassenden Bescheides veranschlagten Kosten für Baumneupflanzungen.

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan sind auch in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT424 "Löbertor" (Anzahl der Ersatzpflanzungen) und im Grünordnungsplan (Entfall Umrechnungsschlüssel) Korrekturen erforderlich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Unterlagen werden redaktionell angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I 05
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	15.06.20	

Stellungnahme

Punkt 1

keine Bedenken

Stellungnahme

Punkt 2

Hinweise

Für den Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

- 1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 48m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Löschwassergrundschutz ist gegenwärtig gewährleistet.*
- 2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW}, Teil 1: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150m. Innerhalb des Bauplangebietes sind keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Sie sind entsprechend der Bebauung mind. in DN 80 auszuführen und so zu errichten, dass der Abstand zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten max. 75m beträgt.*
- 3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
- 4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

Abwägung:

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

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen festzulegen.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz und dem Anlieger der Fläche GFL, das Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9, die wesentlichen Grundzüge für den Brandschutz abgestimmt und in den Kaufvertrag, in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag aufgenommen:
So gibt es für den Anbau des Parkhauses an den Giebel des Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 eine konkrete technische Lösung, die den Zugang zum Giebel gewährt.

Die Anlieger der Flächen GFL und GF nutzen diese Flächen für die Anfahrt und Aufstellung von Feuerwehr und Rettung. Daher sind in diesen Flächen keine Einbauten vorgesehen, außer ein Müllstandplatz zu Gunsten des Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9.

Die Anleitung mit Steckleitern an den untersten Balkon des Gebäude Juri-Gagarin-Ring 21 und die Erreichbarkeit der Steigleitungen dieses Gebäudes erfolgen von der Verkehrsfläche Fuß-Radweg.

Die Erreichbarkeit der Gebäude Juri-Gagarin-Ring 23 ff für Feuerwehr und Rettung sowie Steigleitungen und Hydranten erfolgt von der Verkehrsfläche Fuß-Radweg und von der Verkehrsfläche Juri-Gagarin-Ring.

Die zuvor genannten Anfahrbarkeiten und Aufstellflächen sind bei der Festsetzung von Bäumen und bei der konkreten Ausführung des Umfeldes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan Teil Lageplan beachtet, also auch bei im Boden fest verankerten Anlehnbügeln für Fahrräder und Stadtbeleuchtungen.

Demnach besteht die dauerhafte Anfahrbarkeit mit Fahrzeugen von Feuerwehr und Rettung vom heutigen Straßennetz wie der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring in und durch alle festgesetzten Wegeflächen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I 06
im Verfahren	ALT424 "Löbertor"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	11.06.20	

Stellungnahme

Punkt 1

Zu den vorgelegten Planungsunterlagen Entwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die nachfolgenden Anregungen bitten wir zu beachten.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Punkt 2

Die Planunterlagen wurden ergänzt und verändert; das Datum des Planstandes 19.07.2019 wurde jedoch beibehalten. Somit gibt es mindestens zwei Entwurfspläne mit unterschiedlichem Planstand, aber mit gleichem Datum. Ist das so beabsichtigt?

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die vom Bauamt abgegebene Stellungnahme bezieht sich auf den Stadtratsbeschluss 1360/19 vom 04.03.20 und dessen Anlagen. Vorherige Planstände von Unterlagen im Zusammenhang mit der Verwaltungsabstimmung sind nicht Gegenstand dieses Stadtratsbeschlusses.

Stellungnahme

Punkt 3

Planzeichnung
Es wird erneut darauf hingewiesen, dass an der nördlichen Einfahrt (von der Neuwerkstraße) das Maß zur Breite der Einfahrt zu ergänzen ist. Südlich ist die Einfahrtsbreite vermaßt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

In der Planzeichnung Teil A1 erfolgt mit redaktioneller Änderung die Bemaßung der Einfahrt an der Neuwerkstraße. Diese ist gleich der Planzeichnung Teil A2, den Ansichten der Gebäude und der konkreten Ausführung dieser Einfahrt.

Stellungnahme

Punkt 4

Textliche Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) Festsetzung 10

Die Gestaltungsfestsetzungen Nrn. 10.2.1 bis 10.3.3 werden abgelehnt. Es gibt Einzelregelungen jeweils für Lisenen, Putzfassade, Strukturelemente, Rahmen der Außenfenster, Fensterbänke., Wandflächen, Gewände, Sockel, Gesimse, Fassadenelemente, Fensterelemente, Türelemente, Rahmen und Anschlusselemente in den Schaufenster- und den Ein- und Ausgangszonen, Türen und Tore, Bereiche der Außenfassade usw.. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Seite 34, Punkt 3.1) ist dürftig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Planung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dazu vorhabenkonkreten Festsetzungen, die sich bzgl. der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und daher auch der Werbeanlagen in zeichnerischen und textlichen Festsetzungen widerspiegeln.

Das Vorhaben ging gemäß mehrerer Stadtratsbeschlüsse aus einem wettbewerbsähnlichen Verfahren hervor, das bzgl. der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen eine Ausschreibung und anschließende Beteiligung des Gestaltungsbeirates umfasste. Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens erfolgen die dazu erforderlichen Festsetzungen.

Die Begründung wird redaktionell ergänzt und dazu auch auf das Kapitel 1 - Allgemeine Begründung verwiesen.

Stellungnahme

Punkt 5

Festsetzung 10.2.4

Zur Innengestaltung von Räumen (Standort von Elementen für Waren und Ausstellung innerhalb der Räume) sind keine Festsetzungen zu treffen. Diese ist zu streichen. Alle diese Regelungen, wenn überhaupt, sind ausschließlich im Durchführungsvertrag zu treffen. Sollten diese Festsetzungen trotz Ablehnung unsererseits als Festsetzungen bestehen bleiben, erfolgt ausdrücklich weder eine Prüfung im Bauantragsverfahren noch ein bauaufsichtlicher Vollzug.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Diese Regelungen entsprechen dem Planungsziel "Sicherung einer transparenten Schaufensterfront des Einzelhandels zur Neuwerkstraße". Diese Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und stattdessen wurde die textliche Festsetzung 10.2.4 mit redaktioneller Änderung gestrichen.

Stellungnahme

Punkt 6

Festsetzung 11

Es ist zu überprüfen, ob durch die Festsetzung 11.1 die vertikale Werbung in BF 1 ausreichend berücksichtigt ist. Falls die festgesetzte Höhe von 0,6 m für Einzelbuchstaben vertikal und horizontal gilt, sollte das in der Festsetzung klar und eindeutig definiert werden. Bzw. kann die vertikale Werbefläche für das Hotel separat festgesetzt werden und durch die beabsichtigte Fernwirkung begründet werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Da der Geltungsbereich der Planung sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planung nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der "Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung)" befindet, wurden für Werbeanlagen textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen, die nur in einzelnen untergeordneten Punkten nicht dieser Werbesatzung entsprechen.

Die textliche Festsetzung 11.1. wird redaktionell präzisiert. Es wird direkt auf die zeichnerische Festsetzung Teil A2 verwiesen und für die Einzelbuchstaben "vertikal angeordnete" eingefügt: "Für die Werbeanlage im Baufeld 1 gemäß zeichnerischer Festsetzung Teil A2, *Nordostansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße), Ansicht von der Löberstraße* gilt: Es ist nur eine parallel zur Fassade verlaufende Werbeanlagen in *vertikal angeordneten* Einzelbuchstaben, maximal 0,60 m hoch und ein dieser Werbeanlage zu-geordnetes Logo, maximal 0,60 m hoch direkt auf der Fassade, ohne Grundplatte, Konstruktions- und Lichtschienen zulässig."

Auch die textliche Festsetzung 11.2. wird redaktionell präzisiert und es wird direkt auf die zeichnerische Festsetzung Teil A2 *Südostansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring), Ansicht vom Juri-Gagarin-Ring* verwiesen.

In den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 sind die Gestaltungsprinzipien der Werbeanlagen ablesbar.

Stellungnahme

Punkt 7

Im Durchführungsvertrag ist zu verankern, dass durch den Vorhabenträger ein Werbekonzept für das Gesamtvorhaben zur Abstimmung und Bestätigung durch die Abt. Bauaufsicht vorzulegen ist. Dieses ist den Mietern/Erwerbern zu übergeben.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es gelten die umfangreichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und damit auch zu Werbeanlagen. Im Durchführungsvertrag gibt es weitere Regelungen.

Stellungnahme

Punkt 8

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale betroffen:

- *die bauliche Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" (Ensemble)*
- *das ausgewiesene archäologische Relevanzgebiet "Altstadt Erfurt" einschl. Reste des Wassergrabens Hirschlache*

- *das ausgewiesene Bodendenkmal "ehem. Stadtbefestigung"*
- In der näheren Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale:*
- *Neuwerkstraße 10,*
 - *Lange Brücke 29,*
 - *Regierungsstraße 72 und 73*

Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, Beseitigung und Anbringung von Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Angaben sind im Bebauungsplan bzw. dessen Begründung aufgenommen.

Stellungnahme

Punkt 9

Teil C Hinweise Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" und dem archäologisches Relevanzgebiet Altstadt.

Zu beachten sind insbesondere die Schutzziele für die bauliche Gesamtanlage Altstadt, der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße Nr. 10 (östlich des Geltungsbereiches) sowie das Bodendenkmal ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Verlauf des heutigen Juri- Gagarin-Rings.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

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

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Angaben sind im Bebauungsplan bzw. dessen Begründung aufgenommen.