

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714

"Wohnen an der Heiligen Mühle"

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen
Stellungnahmen

Impressum



Verfasser:
Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
23.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung

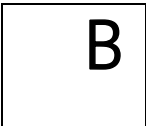
- 1.1. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4. Tabelle: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



Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	10.12.19 13.12.19 27.11.19	17.12.19 18.12.19 03.12.19			x z.T. z.T.	z.T. z.T.
B2	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August- Allee 8-10 99423 Weimar	10.12.19	16.12.19			x	
B3	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	Keine Aussage					
B4	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	13.11.19	20.11.19			x	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.11.19	03.12.19			x	
B6	Stadtwerte Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Strom -Gas/Fernwärme	05.12.19 03.12.19 22.11.19 20.11.19	10.12.19			x	
B7	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.11.19	10.12.19			x	
B8	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.12.19	02.01.20			x	
B9	Stadtwerte Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.11.19	25.11.19			x	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	Keine Aussage					

B11	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	04.12.19	04.12.19			x	
B12	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557Bonn	11.11.19	11.11.19			x	
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3, 99091 Erfurt	05.12.19	12.12.19		x		
B14	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	Keine Aussage					
B15	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	Keine Aussage					
B16	Eisenbahnbundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	Keine Aussage					
B17	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	11.11.19	15.11.19		x		
B18	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	14.11.19	20.11.19				x
B19	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Aussage					
B20	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Aussage					
B21	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	Keine Aussage					
B22	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	11.11.19	14.11.19	x			
B23	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	Keine Aussage					
B24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Aussage					
B25	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	10.12.19	16.12.19	x			

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle"

B26	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	22.11.19	26.11.19	X			
B27	Landwirtschaftsamt Sömmerda Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	14.11.19	20.11.19		X		
B28	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	18.11.19	22.11.19	X			
B29	Bundesamt für Infrastruktur, Um- weltschutz und Dienst-leistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	12.11.19	12.11.19	X			

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt	13.12.19	16.12.19			X	
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.11.19	21.11.19			X	
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	22.11.19	22.11.19	X			
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	19.11.19	19.11.19	X			
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	13.12.19	17.12.19			X	
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	16.12.19	16.12.19			z.T.	z.T.
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Aussage					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	13.11.19	14.11.19	X			
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	Keine Aussage					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Niederkosen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Aussage					

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



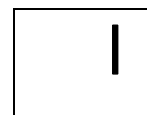
Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf wurde in der Zeit vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	Öffentlichkeit 1	10.12.19	13.12.19			z.T.	z.T.
Ö2	Öffentlichkeit 2	12.11.19 27.06.21	12.12.19 28.07.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
Ö3	Öffentlichkeit 3	26.11.19	27.11.19			z.T.	z.T.
Ö4	Öffentlichkeit 4	17.12.19	18.12.19			X	
Ö5	Öffentlichkeit 5	09.06.20 24.06.20 13.06.20 29.07.20	04.08.20			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

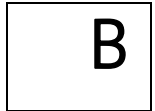
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Tiefbau- und Verkehrsamt						
12	Umwelt- und Naturschutzamt	14.01.20 03.12.19	17.01.20 11.12.19			X X	
13	Amt für Soziales und Gesundheit	12.11.19	18.11.19	X			
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	21.01.20	13.02.20			X	
15	Bauamt	05.12.19	keine Angabe			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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	10.12.19 13.12.19 27.11.19 (Stellungnahme zur 36. FNP-Änderung)	

Schreiben vom 10.12.2019

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Hinweise

Punkt 1

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV 714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" ist beabsichtigt, das im nördlichen Stadtgebiet gelegene Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, das sich südlich der Heiligen Mühle und östlich sowie südlich der Schmalen Gera befindet, für den Geschosswohnungsbau zu erschließen.

Dafür soll von dem insgesamt 1,9 ha großen Änderungsbereich der östliche Teil (ca. 1,0 ha) genutzt werden. Ca. 0,9 ha sollen als Parkfläche entlang der Schmalen Gera entwickelt werden.

Begründet wird das Vorhaben mit der bestehenden erheblichen Nachfrage nach Wohnungen insbesondere im Segment Mietwohnungsbau.

Nach dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept 2030 der Stadt Erfurt wurde ein Bedarf von jährlich 700 - 900 Wohnungen insgesamt ermittelt. Für die Bedarfsdeckung sollen insbesondere innerstädtische Brachflächen genutzt werden.

Die Planungsziele stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Leitvorstellungen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur (vgl. Pkt. 2.4 und 2.5 des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP, GVBL Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014)) und den Grundsätzen unter Pkt. 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Entsprechend der Leitvorstellung Nr. 3 Punkt 2.5 LEP soll die Optimierung des Wohnraumb Angebotes unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. Gemäß Grundsatz 2.5.1 G LEP soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden.

Die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung besagen, dass diese sich in Thüringen am Prinzip Innen- vor Außenentwicklung orientieren soll. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Infrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 2.4.1 G LEP).

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen. Der

Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (vgl. LEP, Grundsatz 2.4.2 G). Entsprechende Vorgaben finden sich auch im Regionalplan Mittelthüringen unter Punkt 2 "Siedlungsstruktur".

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Gemäß Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplanes Mittelthüringen liegt der Planbereich im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3 „Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut“ (vgl. Grundsatz G 4-7 RP-MT i. V. m. der Raumnutzungskarte). In diesen Gebieten soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz G 4-7 RP-MT).

Hierzu ist anzumerken, dass im Zuge der gegenwärtigen Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz entsprechend den vorliegenden aktuellen Berechnungen der zuständigen Wasserbehörde neu ausgewiesen werden. Nach dem 1. Entwurf, der sich zurzeit in der Anhörung und öffentlichen Auslegung (vom 07.11.2019 - 10.02.2020) befindet, erfolgt für den Planbereich keine Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserrisiko.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs.2 BauGB

Punkt 3

Im 2,34 ha großen Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV 714 enthält der rechtswirksame Flächennutzungsplan überwiegend die Darstellung einer Grünfläche ohne Zweckbestimmung, die westlich und nördlich von dem als Wasserfläche dargestellten Verlauf der Schmalen Gera begrenzt wird. Die Grünflächendarstellung geht auf die ursprüngliche Flächennutzung durch eine Gärtnerei zurück. Im östlichen, nordöstlichen und südöstlichen Geltungsbereich enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer gemischten Baufläche. Diese Darstellung setzt sich südlich und östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Plans ILV 714 fort. Im westlichen und nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt, um der bestehenden Wohnbebauung zu entsprechen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV 714 soll Baurecht für 5 größere Wohngebäude mit insgesamt 120 Wohnungen geschaffen werden. Die an der Schmalen Gera angrenzende Fläche soll als öffentlich nutzbarer Freiraum mit einer öffentlichen Durchwegung entwickelt und gesichert werden.

Die beabsichtigte Wohnbauentwicklung, bei der über 2/3 der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche in Anspruch genommen werden soll, kann aus den o.g. Flächennutzungsplandarstellungen nicht entwickelt werden, wie nach § 8 Abs. 2 BauGB gefordert. Nach Aussage der Begründung, Pkt. 1.3, S. 5 soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8

Abs. 3 BauGB geändert werden. Die entsprechende 36. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits eingeleitet und der diesbezügliche Vorentwurf wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat mit Schreiben vom 27.11.2019 eine Stellungnahme zu diesem Vorentwurf abgegeben, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt und zur Kenntnis genommen.

Begründung

Wie in der Stellungnahme ausgesagt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Hinsichtlich der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 27.11.2019 zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf das übergeordnete Bauleitplanverfahren verwiesen.

Punkt 4

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor der 36. Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden, wenn diese bereits eine formell und materiell planreife Entwicklungsgrundlage im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB darstellt. In diesem Fall unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigungspflicht. Wird die Bekanntmachung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans hingegen abgewartet, ist der o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan nur nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise zum Verfahren sind bekannt. Die Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

Schreiben vom 13.12.2019

Punkt 5

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 04.07.2019 zu o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 hat das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 10.12.2019 eine Stellungnahme abgegeben.

Es werden unabhängig von dieser Stellungnahme auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen folgende Empfehlungen für die Entwurfserarbeitung gegeben.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es unabhängig von der Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 04.07.2019 weitere Hinweise zur Entwurfsbearbeitung gibt.

Punkt 6

An das geplante Wohngebiet grenzen kleinteilige, dörflich geprägte Bebauungsstrukturen an, die mit der Martinikirche und der Heiligen Mühle Besonderheiten aufweisen. Neben dieser unmittelbar westlich der Mittelhäuser Straße gelegenen kleinteiligen Bebauung liegen im weiteren Umfeld andere Bebauungsstrukturen aus späterer Entstehungszeit vor.

Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans enthält einen zeichnerischen Hinweis zur "Möglichkeit einer baulichen Erweiterung" aus dem zu entnehmen ist, dass die ein- bis zweigeschossigen kleinen Wohngebäude, die sich direkt angrenzend an der Mittelhäuser Straße befinden, ersetzt werden sollen. Nach Aussage der Begründung, Pkt. 3, S. 9 soll hingegen geprüft werden, "wie der Bestandsschutz der Gebäude entlang der Mittelhäuser Straße gesichert werden kann."

Im Rahmen Bebauungsplanung ILV 714 ist grundsätzlich zu entscheiden, ob die kleinteilige Wohnbebauung an der Mittelhäuser Straße erhalten oder (ob sie sukzessive mittel- bis längerfristig) durch eine höhere Bebauung mit Schallschutzfunktion ersetzt werden soll. Für beide Varianten lassen sich städtebauliche Gründe anführen.

Für den Erhalt spricht die nachvollziehbare Absicht, die zwischen der Martinikirche im Süden und der Heiligen Mühle im Norden verbliebenen Reste einer dörflichen Bebauungsstruktur im Bestand zu sichern.¹ Für den Ersatz spricht die nachvollziehbare Absicht, die straßenabgewandten westlich angrenzenden Bereiche vor Verkehrslärm schützen und die im südlich angrenzenden Abschnitt der Mittelhäuser Straße angrenzende vorrangig höhere Bebauung entsprechend fortsetzen zu wollen.

Bei beabsichtigtem Ersatz wären bestandsorientierte Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen bzw. zur maximalen Anzahl von 1-2 Vollgeschossen zu treffen. Wird hingegen von einem Ersatz der kleinteiligen Wohnbebauung durch eine höhere Bebauung mit Schallschutzfunktion ausgegangen, so wären Regelungen zu einer geschlossenen Bauweise und zu einer zwingenden Höhe der baulichen Anlagen (mit Vorgabe eines Spielraums) zu treffen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Mit dem Beschluss über die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 hat der Stadtrat die städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier zum Ausdruck gebracht. Die Planziele des Bebauungsplanes ILV714 sind wie folgt: Erhaltung und Weiterentwicklung als Wohnstandort, Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera, Sicherung einer geordneten Umstrukturierung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße, Untersuchung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung von der Mittelhäuser Straße in westliche Richtung und Schutz ortsbildprägender Baustrukturen wie die Heiligen Mühle.

In dem daran anschließenden Bebauungsplanverfahren wurden alle Belange gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in den Bebauungsplan und in die Abwägung aufgenommen. Diese werden dann dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, unter Beachtung der Aussagen des ISEK Erfurt 2030 entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Stadtteil Ilversgehofen im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnquartieren entspricht dem Bedarf nach Wohnformen in einem nachgefragten Wohnstandort mit einer guten ÖPNV-Anbindung.

¹ Geht die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit von einer Bestandssicherung der verbliebenen dörflich geprägten Wohnbebauung Ilversgehofens aus, sollte den sehr kleinen an der verkehrsreichen Mittelhäuser Straße anliegenden Wohngrundstücken ein ausreichender Entwicklungsraum auf der straßenabgewandten Seite belassen bleiben, um einem baulichen Verfall der kleinen Wohnbebauung durch die Sicherung einer entsprechenden Wohnqualität langfristig vorzubeugen. Dem entspricht die geplante drei bis viergeschossige Bebauung der Häuser 1 und 2, die bis zu 6 m an die ruhige Westseite der kleinen bestehenden Wohngebäude heranrücken soll, nicht.

Mit der Nachnutzung von brach gefallen Flächen des gewerblichen Gartenbaus und Umnutzung in Wohnflächen soll dem Standort und dem städtebaulichen Leitbild der kompakten, durchmischten europäischen Stadt der kurzen Wege angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Am 15.03.2018 wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Er hat empfohlen, das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines öffentlichen Weges von der Martinikirche durch das Plangebiet bis zur Tiergartensiedlung sowie eine öffentlich gesicherte Nutzbarkeit der Grünbereiche zwischen der Bebauung und den Uferbereichen für die Allgemeinheit entlang der Schmalen Gera weiter zu verfolgen.

Die mit dem städtebaulichen Konzept vorgestellten zur Straße hin offenen "Höfe" (Baufeld 1 und 2) zeigen die Möglichkeit auf, dass sie perspektivisch entlang der Mittelhäuser Straße geschlossen werden können, wenn durch die einzelnen privaten Eigentümer eine entsprechende Bauabsicht aufgezeigt wird. Zugleich wurde vom Gestaltungsbeirat empfohlen, die Bebauung entlang der Mittelhäuser Straße im Planverfahren zu berücksichtigen und deren Realisierbarkeit nachzuweisen

Im Zuge des Verfahrens gab es mehrere Gespräche mit den ansässigen Grundstückseigentümern entlang der Mittelhäuser Straße bezüglich deren baulichen Entwicklungsabsicht auf deren Eigentumsgrundstücke. Die Gespräche führten zu keinem Erfolg im Sinne des Planziels. Ferner stellte sich in den Gesprächen heraus, dass das Planziel "Öffnung der Schmalen Gera" entlang des Flusses nur bedingt umgesetzt werden kann, da dafür die entsprechende Grundstücksverfügbarkeit fehlt.

Zudem gab es im Planverfahren nicht lösbare Problemstellungen, wie z.B. die Festsetzung von für eine mehrgeschossige, die Straßenfront an der Mittelhäuser Straße schließende Bebauung geeigneten Baufeldern bei gleichzeitiger zeitlich unbefristeter Sicherung des Bestandsschutzes der vorhandenen eingeschossigen Bebauung. Der Empfehlung des Gestaltungsbeirates zur Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konnte nicht mehr gefolgt werden.

Im Ergebnis sind die Flächen der Grundstücke Mittelhäuser Straße Nr. 9 bis 15 einschließlich des Flurstückes der nördlich angrenzenden Heiligen Mühle (Mittelhäuser Straße 16), die im Vorentwurf noch enthalten waren, nicht mehr Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der erforderliche Schallschutz wurde durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden dem entsprechend keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Es liegen keine normativen Beeinträchtigungen vor, die die Planung selbst und eine Nachbarbebauung beeinträchtigen.

Punkt 7

Unabhängig von der planerischen Entscheidung zum Ersatz oder Erhalt der kleinteiligen Bebauung an der Mittelhäuser Straße wird empfohlen, das Baukonzept nach der im westlich angrenzenden Bereich vorliegenden übrigen Ursprungsbebauung auszurichten. Insbesondere sollte die südlich angrenzende Martinikirche und die nördlich angrenzende Heiligen Mühle nicht durch ein dominierendes neuzeitliches Gepräge überformt werden.

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem Beschluss über die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 hat der Stadtrat dem städtebaulichen Konzept des Vorentwurfes in diesem Quartier zugestimmt. Ferner wurde das städtebauliche Konzept im Gestaltungsbeirat vorgestellt, beraten und bestätigt.

Westlich des Plangebietes angrenzend befinden sich dreigeschossige Gebäude, südlich angrenzend in der Nikolausstraße ein zweigeschossiges Gebäude mit zwei ausgebauten Dachgeschossen, südlich der geplanten Ausfahrt Nikolausstraße/Mittelhäuser Straße ein viergeschossiges Gebäude.

Die geplante Neubebauung in dem Quartier rückt von der Heiligen Mühle deutlich ab, die direkt angrenzende geplante Neubebauung ist zudem nur zwei- bis dreigeschossig. Damit ist davon auszugehen, dass die südlich angrenzende Martinikirche und die nördlich angrenzende Heiligen Mühle nicht durch ein dominierendes neuzeitliches Gepräge überformt werden.

Ferner werden bauordnungsrechtliche Abstände zur Umgebungsbebauung eingehalten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Es liegen keine normativen Beeinträchtigungen vor, die die Planung beeinträchtigen.

Punkt 8

Aus der Begründung, Pkt. 3, S. 8 geht hervor, dass eine Nord-Süd ausgerichtete Wegeverbindung als "Fußgängerpromenade" ausgebaut werden soll. Außerdem wird in der Begründung, Pkt. 1.2, S. 4 ausgesagt, an der Schmalen Gera solle eine öffentliche Wegeverbindung von der Martinikirche durch das Plangebiet bis zur Tiergartensiedlung entstehen. Diese Wegeverbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr sollten durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB rechtlich gesichert werden. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung sollte in der Begründung die südlich und nördlich des Plangebietes beabsichtigte Fortsetzung des Weges entlang der Schmalen Gera unter Verweis auf bereits vorhandene Wegeabschnitte (wie z.B. den Uferweg im Bereich des Mahlmühlenweges) erläutert werden.

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die geplante Nord-Süd-Verbindung wurde entsprechend durch planzeichnerische und textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 gesichert. Zudem wurde im Norden eine Fläche ergänzend, die eine Brücke über die Schmale Gera beinhaltet und das Quartier an den Reiherweg anbindet.

Durch die gegenüber dem Vorentwurf zusätzliche Einbeziehung des städtischen Flurstücks 16, der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen als öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5.1. die zukünftige Weiterführung der Nord-Süd-Verbindung planungsrechtlich vorbereitet und ermöglicht.

Punkt 9

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die einbezogenen Flächen müssen von untergeordneter Größe und Bedeutung sein. Die Anforderung enthält ein *quantitatives* und *qualitatives* Element.

in *quantitativer* Hinsicht darf die einbezogene Fläche zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet. Andererseits bedeutet "einzelne Fläche" nicht automatisch, dass es sich um wenige Flächen handeln muss, die nur der Arrondierung des Vorhabens dienen (vgl., Krautzberger, 4/2012 in BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 12 RN 122).

Eine Angabe dazu, wie groß die einbezogene Fläche im Verhältnis zum Vorhabengebiet sein darf, oder eine Angabe zur absoluten maximalen Flächengröße der einbezogenen Fläche kann nicht gemacht werden. Maßgeblich ist der Einzelfall. (Regelmäßig kann z.B. eine einbezogene Ausgleichsfläche, die vorher im Außenbereich lag größer sein, als eine einbezogene Fläche, die vorher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils lag.)

Nach der Vorhabenbeschreibung, S. 1 und der Begründung, S. 5 sowie nach den im Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans eingetragenen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit 2,34 ha) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (mit 1,79 ha)² geht es hier um den Einbezug von zwei räumlich getrennten Flächen (der Fläche zwischen der Mittelhäuser Straße und dem Vorhabengebiet sowie der ehemaligen Friedhofsfläche nördlich der Martinikirche), die zusammen eine nicht unerhebliche Flächengröße von 0,55 ha aufweisen und damit 23% des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausmachen.

Hinsichtlich der Konfiguration und Lage des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einerseits und der einbezogenen Flächen andererseits; wird hier davon ausgegangen, dass der Flächenumfang der beiden einbezogenen Flächen in *quantitativer* Hinsicht noch den Anforderungen nach § 12 Abs. 4 BauGB genügt.

In *qualitativer* Hinsicht muss der Einbezug für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Vorhaben erforderlich sein. Es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, der Einbezug darf zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führen. Auf den einbezogenen Flächen dürfen insbesondere keine Festsetzungen getroffen werden, die ihrerseits der Baurechtschaffung eines anderen Vorhabens dienen, das den im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Vorhaben nicht eindeutig untergeordnet ist.³

Möglich ist ein Einbezug von Flächen auch zur Konfliktlösung zwischen dem geplanten Vorhaben und der angrenzenden Nutzung, soweit es sich dabei um städtebauliche Einzelfragen handelt. Dabei können Baurechte auf den einbezogenen Flächen auch gemindert werden.⁴

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Festsetzungen in den einbezogenen Flächen wie folgt zu beschränken:

In der Fläche zwischen dem Vorhabengebiet und Mittelhäuser Straße sollten im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet und ggf. Grünfläche östlich der Heiligen Mühle) und zur Höhe der baulichen Nutzung bzw. zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen werden (vgl. hierzu auch unter Pkt. 1 oben). In der Fläche nördlich der Martinikirche sollte eine Grünfläche in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 bzw. 21 BauGB zur Sicherung der Wegebeziehung festgesetzt werden (vgl. hierzu auch unter Pkt. 2 oben).

Abwägung Den Hinweisen wird gefolgt.

² Die Größe des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in der Vorhabenbeschreibung, S. 1 mit 1,79 ha angegeben. Die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene Angabe der Grundstücksfläche von 1,82 ha entspricht dem nicht. In dem zu erarbeitenden Entwurf ist die Größe des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans widerspruchsfrei anzugeben.

³ Vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 04.05.2012 - 2 D 11/11.NE, OVG Sachsen, Urteile vom 07.12.2007-1 D 18/06 und vom 09.12.2011 -1 C 23/08.

⁴ Vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 12.04.2011 - 8 C 10056/11 und Krautzberger, 4/2012, BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 12 RN 125)

Begründung

Die Einbeziehung von Flächen ist unter quantitativer und qualitativer Hinsicht erfolgt. Der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf wurde deutlich reduziert. Die Größe des Plangebiets beträgt nunmehr ca. 1,92 ha, die Größe der einbezogenen Flächen ca. 0,1 ha und damit ca. 5% des Geltungsbereichs. Die Einbeziehung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Sie dient der fußläufigen und radwegemäßigen Anbindung des Vorhabengebiets an das Umfeld bzw. der Erweiterung einer öffentlichen Grünfläche. Mit diesen Flächen wird kein Baurecht geschaffen.

Punkt 10

Zur Durchsetzung des in der Begründung, Pkt. 4 erwähnten "alternativen Mobilitätskonzeptes" ist eine Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO zu treffen. In der Begründung ist die städtebauliche Rechtfertigung der Festsetzung nachvollziehbar darzulegen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Mit dem Fortgang der Planung ist ein alternatives Mobilitätskonzept nicht mehr erforderlich. Mit der Planung werden die Vorgaben der Thüringer Bauordnung zum Nachweis von Stellplätzen (VollzBekThürBO) in Verbindung mit der am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossenen Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 ThürBO eingehalten.

Schreiben vom 27.11.2019

Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt für den Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“ in Parallelaufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ abgegeben.

Die zum Vorentwurf der 36. Änderung eingegangenen Stellungnahmen wurden in eine Zwischenabwägung eingestellt, die mit Beschluss Nr. 0774/20 am 03.02.2021 im Stadtrat beschlossen wurde (o.g. Stellungnahme unter der Registriernummer B 22).

Punkt 11

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise beziehen sich überwiegend auf die Planungsebene Flächennutzungsplan einschließlich der auf dieser Ebene rechtlichen Darstellungsmöglichkeiten nach § 5 BauGB, wie z.B. Bezüge zum Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP), Raumnutzungskarte Regionalplan Mittelthüringen, beratende Hinweise zum Planteilwurf des Flächennutzungsplanes und zum 36. Änderungsverfahren.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die übergeordnete Ebene der Flächennutzungsplanung. Die Zwischenabwägung zu diesen Hinweisen wurde bereits mit Beschluss Nr. 0774/20 am 03.02.2021 im Stadtrat beschlossen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei dem nachfolgenden Punkt wurde in der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die nachfolgende Planungsebene Bebauungsplan verwiesen, da der FNP die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Punkt 12

An das geplante Wohngebiet grenzen kleinteilige, dörflich geprägte Bebauungsstrukturen an, die mit der Martinikirche und der Heiligen Mühle Besonderheiten aufweisen. Neben dieser (unmittelbar) westlich der Mittelhäuser Straße gelegenen kleinteiligen Bebauung liegen im weiteren Umfeld andere Bebauungsstrukturen aus späterer Entstehungszeit vor. Nach Aussage der Begründung zur 36. Änderungsplanung, S. 2, 6, 15, soll die angrenzend vorhandene Bebauung fortentwickelt werden.

Im Rahmen Bebauungsplanung ILV 714 ist dabei zu entscheiden, ob die kleinteilige Wohnbebauung an der Mittelhäuser Straße erhalten oder (ob sie sukzessive mittel- bis längerfristig) durch eine höhere Bebauung mit Schallschutzfunktion ersetzt werden soll. Geht die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit von einem Erhalt der verbliebenen dörflich geprägten Wohnbebauung llversgehofens aus, so sollte den sehr kleinen an der verkehrsreichen Mittelhäuser Straße anliegenden Wohngrundstücken ein ausreichender Entwicklungsraum auf der straßenabgewandten Seite belassen bleiben, um einem baulichen Verfall der kleinen Wohnbebauung durch eine entsprechende Sicherung der Wohnqualität langfristig vorzubeugen.

Unabhängig von der planerischen Entscheidung zum Ersatz oder Erhalt der kleinteiligen Bebauung an der Mittelhäuser Straße wird empfohlen, das Bebauungskonzept im westlich angrenzenden Bereich jedenfalls nach der hier noch vorliegenden Ursprungsbebauung auszurichten. Insbesondere sollte die südlich angrenzende Martinikirche und die nördlich angrenzende Heiligen Mühle nicht durch ein dominierendes neuzeitliches Gepräge überformt werden.

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

Zur Begründung von Punkt 12 wird auf die Begründung zu Punkt 6 und 7 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	10.12.19	

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes

Keine Betroffenheit.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Informationen

Punkt 1

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 privat-rechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 5: Wasserwirtschaftlicher Vollzug

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

Keine Betroffenheit.

Hinweis

Punkt 2

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

Keine Betroffenheit.

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Keine Betroffenheit.

Hinweis

Punkt 3

In dem o. g. Gebiet sind zur Zeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Entwurf des Bebauungsplans ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Hinweise

Punkt 4

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. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v.g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebiets überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in die Planung aufzunehmen.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

Es ist zu erwarten, dass das Plangebiet von Verkehrslärm von den angrenzenden Mittelhäuser Straße betroffen ist. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dessen Ergebnis Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden. Diese wurden als bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Punkt 5

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

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dessen Ergebnis Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden. Diese wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Punkt 6

Hinweise

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und 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 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange der Abfallwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst

Belange des Geologischen Landesdienstes

Keine Bedenken bezüglich der Belang Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrund-bewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz und Geotopschutz

Hinweise

Punkt 7

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Durch einen Grünstreifen getrennt, sollen östlich der Schmalen Gera auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei fünf drei- bis viergeschossige Wohngebäude mit ca. 120 Wohnungen errichtet werden. Der Standort im Erfurter Stadtteil Ilversgehofen ist durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen, mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit gekennzeichnet.

Der östliche Bereich des beplanten Gebietes weist eher geringmächtige tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung über bindigen Kiessanden auf. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm und Schotter der Niederterrasse.

Im liegenden sind die Festgesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers ausgebildet im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen, die in oberflächennahen Bereichen erfahrungsgemäß weitgehend ausgelaugt sind.

Die inhomogenen Lockergesteine als auch mögliche anthropogene Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Nachweis der Eignung als Baugrund für die mehrgeschossige Bebauung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger dieses Projektes wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten Bebauung einschließlich Tiefgarage erstellt. Danach ist die Bebaubarkeit mit mehrgeschossigen Gebäuden gegeben. Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zudem unter dem Punkt Bestandsdarstellung um die Informationen zur Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung ergänzt.

Punkt 8

Hinweise

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 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. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll darauf hingewiesen werden. 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. I, 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. I, 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. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Entwurf des Bebauungsplans ILV714 wurde der Hinweis zur Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen unter "Textliche Festsetzungen, Teil C, Punkt 4 Bodenaufschlüsse" aufgenommen. Des Weiteren wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Hinweise

Punkt 9

Durch die o. g. Planung werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planbereich liegen dem Referat 86 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.11.19	

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Punkt 1

Es wird fachliche Stellungnahme gegeben zur:

- 1. Plangrundlage; Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
- 2. Bodenordnung; Bodenordnungsverfahren
- 3. Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze; keine Festpunkte im Plangebiet, keine Bedenken
- 4. Flurbereinigung- Keine Einwände

Abwägung

Die Hinweise werden in diesen Punkten zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Begründung

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt:

- zu 1.: Der Entwurf des Bebauungsplanes ILV714 wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erstellten Lage- und Höhenplan auf der Grundlage der ALK erstellt.
- zu 2.: Für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 ist kein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 – 84 BauGB erforderlich.
- zu 3. und zu 4.: Es besteht kein Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	27.11.19	

Punkt 1

Denkmalrechtliche Erlaubnis für Bauvorhaben erforderlich, da archäologisches Relevanzgebiet – Umfeld der Mühle, Rechtsgrundlage: Thür. Denkmalschutzgesetz

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis auf archäologische Funde nach § 16 ThDSchG wurde in den Hinweisen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bauungsplanes ILV714 aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH und Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Strom -Gas/Fernwärme	
mit Schreiben vom	05.12.19, 22.11.19, 03.12.19, 20.11.19	

Strom

Punkt 1

Das Plangebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Die Wohnanlage muss stromtechnisch erschlossen werden, dazu sind frühe Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen erforderlich. Im Plangebiet selbst liegen keine Leitungen.

Allgemeine Hinweise zur Ausführung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Gas

Punkt 2

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Mittelhäuser Straße mit „Erdgas H“ erschlossen. Im Plangebiet selbst liegen keine Leitungen.

Allgemeine Hinweise zur Bauausführung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Fernwärme

Punkt 3

Im Plangebiet selbst liegen keine Leitungen. Bei Fragen zu einer möglichen Fernwärmeversorgung sind Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zu treffen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.11.19	

Keine Einwände, aber Hinweise

Punkt 1

Das Plangebiet ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar. Die wasserversorgungstechnische Erschließung kann über vorhandene Anlagen in der Mittelhäuser, Gisperlebener bzw. Nikolaistraße erfolgen. Über die Bedingungen sind frühe Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen erforderlich. Im Plangebiet selbst liegen keine Leitungen.

Die Lage neuer Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird erforderlich, wenn die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen über ein Privatgrundstück verlaufen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 78 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.

Dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Stadt Erfurt liegen mit der ThüWa GmbH abgestimmte Planunterlagen zu den Löschwasserhydranten vor, die einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegen

Es ist der Hinweis zu beachten, dass der Objektschutz den über den Grundschutz hinausgehenden, objektbezogenen Löschwasserbedarf (z. B. Wandhydranten, Sprinkleranlagen, nasse Steigleitungen usw.) darstellt und nicht vom Wasserversorgungsunternehmen abgedeckt wird (Bevorratung durch den Kunden erforderlich).

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3

Allgemeine Hinweise zur Planung und zur Bauausführung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.12.2019	

Punkt 1

01 Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Gemäß GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft“ darf ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein - Einhaltung von Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge; maximale Wegelänge von 10 Metern zwischen Entsorgungsfahrzeugen und Standplätzen der Sammelbehälter – ansonsten Festsetzung von Übernahmeplätzen erforderlich, Verweis auf die gültige Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt.

02 eingesetzte Fahrzeugtechnik

Angaben für die Anforderungen an Straßen (RAST 06) hinsichtlich der Fahrzeugtechnik (Müllauto). Aussagen zu ggf. erforderlichen Übernahmeplätzen für Abfallgefäße.

03 aktuell zum Projekt „Wohnen an der Heiligen Mühle“

03.01. Holsystem

Es kann anhand der Planunterlagen nicht beurteilt werden, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können – deshalb Hinweis zur Beachtung der Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung. Einhaltung der Mindestbreiten für den Transportweg der Abfallbehälter. Aussagen zu Müllbehältereinhausungen (Doppelschließanlage) bzw. Bereitstellung vor/an öffentlichen Straßen.

03.02. Bringsystem

Aussagen und Beachtung von Anforderungen bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sog. Depotcontainer.

03.03. Bauphase

Hinweise zur Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurf ILV714 durch Festsetzung von Standorten für bewegliche Abfallbehälter sowie in der Freiflächengestaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen, so dass die Anfahrbarkeit der festgesetzten Standorte planungsrechtlich gesichert ist.

Der Vorhabenträger wurde zudem über die Anforderungen der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Stadtwirtschaft GmbH, in Kenntnis gesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.11.19	

Keine Bedenken, aber Hinweise

Punkt 1

Die angrenzende Mittelhäuser Straße wird mit Schulbussen durch die EVAG genutzt. Im Zuge von Baumaßnahmen im Zusammenhang mit diesem B-Plan ist die Fahrstraße für den Bus weiterhin zu gewährleisten. Es sind Abstimmungen zur Verkehrsorganisation im Fall von Baumaßnahmen zwischen Vorhabenträger und Erfurter Verkehrsbetriebe zu führen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger wurde über die Anforderungen der Erfurter Verkehrsbetriebe AG in Kenntnis gesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.12.19	

Punkt 1

Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Es wird um Abstimmung hinsichtlich Maßnahmen Dritter gebeten. Hinweis, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Verlegung in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie ausreichender Planungssicherheit möglich ist.

Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6 (2,50 m Mindestabstand zu geplanten Versorgungsstrassen), zu beachten ist,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger wurde über diese Anforderungen in Kenntnis gesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieser Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557Bonn	
mit Schreiben vom	11.11.19	

Punkt 1

Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Umsetzung des Vorhabens im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.12.19	

Keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.11.19	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.11.19	

Punkt 1

Es wird auf den Namengeber, Kulturdenkmal Heiligenmühle, hingewiesen. Für diese Mühle war die Lage an der Schmalen Gera und damit in der Geraue, sowie an der Mittelhäuser Straße ein wesentliches Gestaltmerkmal. Mit der geplanten Bebauung wird nunmehr auch die unmittelbar an die Mühle anschließende freie Aue bebaut. Da das gesamte Umfeld sich grundsätzlich gewandelt hat soll zumindest die an die Mühle heranrückende Bebauung die Kubatur der Mühlenanlage respektieren. Kritisch wird dabei das geplante Haus 2 gesehen. Für dieses wird eine Reduzierung der Geschossigkeit gefordert: II/III.

Zusätzlich ist für die geplante Bebauung auch hinsichtlich Gestaltung der Baukörper Zurückhaltung geboten. Sofern diese Anforderungen erfüllt sind, kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

Im Vorfeld der formellen frühzeitigen Beteiligung nach dem Baugesetzbuch gab es umfangreiche Abstimmungen zur städtebaulichen Lösung, welche auch mit den Belangen der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurden. Im Ergebnis dieser Abstimmungen wurde die Kubatur und die Geschossigkeit der sich an der Heilige Mühle angrenzenden Bebauung (Haus 2) im Laufe der Entwurfserarbeitung bereits zurückgenommen, wodurch sich der bauliche Abstand zwischen Heilige Mühle und geplanter Neubebauung verdoppelt hat.

Die jetzt nochmalige geforderte Reduzierung der Geschosse von III auf II Geschosse ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Die L-förmigen Gebäude entlang der Mittelhäuser Straße sollen städtebaulich eine einheitliche, geschlossene Kubatur bilden und ein klares bauliches Pendant zu den niedrigeren Einzelgebäuden aufzeigen, die sich an den Grünraum Schmale Gera orientieren. Zugleich übernehmen die L-förmigen Gebäude (Haus 1 und 2) eine schallabschirmende Funktion für die westlichen (dahinterliegenden) niedrigeren Gebäude.

Die vorliegende geplante und für den Vorhabenträger wirtschaftlich darstellbare Neubebauung stellt zudem eine klare Zäsur zwischen bauliche Kubatur "Heilige Mühle" und Neubau dar und ermöglicht dem historischen Gebäude einen angemessenen "Wirkungsraum". Eine weitere geforderte Zurückhaltung der geplanten Baukörper ist aus städtebaulicher Sicht nicht plausibel; eher wird dadurch die Wirkung des historischen Gebäudes der Heiligen Mühle im städtischen Gefüge deutlich minimiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.11.19	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.12.19	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom	22.11.19	

Keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	14.11.19	

Keine Bedenken.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B28
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.11.19	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B29
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	12.11.19	

Belange der Bundeswehr werden nicht berührt sowie keine Einwände.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.12.19	

Punkt 1

Im Sinne des Artenschutzes entsprechend BNatSchG § 39, Abs. 1 und eines positiven Stadtklimas fordern wir die Beibehaltung der Uferbepflanzung an der schmalen Gera sowie den Ersatz der sonstigen Gehölze, die auf Grund der vorgesehenen Bebauung gerodet werden müssen, an geeigneter Stelle.

Diese Hinweise sind bei der Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 unter Einbeziehung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurde das Freiflächenkonzept soweit überarbeitet, dass die vorhandene Uferbepflanzung bis auf den Bereich des Zugangs zur geplanten Fußgängerbrücke über die Schmale Gera beibehalten werden kann.

Des Weiteren wurden ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden. Der Entwurf für den Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ebenfalls angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.11.19	

Punkt 1

Unser Landesanglerverband setzt sich u. a. für den Erhalt, Reinhaltung und Verbesserung der Gewässer deren Struktur und der im und am Wasser Lebenden faunistischen Arten ein. Nach Durchsicht des im NET dargestellten Planes werden im Planungsgebiet Uferbereiche der "Schmalen Gera" berührt.

Falls in der detaillierten weiteren Planung Eingriffe in das Gewässer der „Schmalen Gera“ und des Uferbereiches geplant sind, wird gebeten den Landeanglerverband in das weitere Verfahren wieder mit einzubinden.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 unter Einbeziehung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurde das Freiflächenkonzept soweit überarbeitet, dass die vorhandene Uferbepflanzung bis auf den Bereich des Zugangs zur geplanten Fußgängerbrücke über die Schmale Gera beibehalten werden kann.

Des Weiteren wurden ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 übernommen wurden. Der Entwurf für den Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ebenfalls angepasst.

Die weitere Einbindung in das Bauleitplanverfahren wird berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	12.11.19	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	19.11.19	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	13.12.19	

Keine Einwände. Durch die AAT sind keine Projekte im betroffenen Gebiet geplant.

Hinweise

Punkt 1

Aus Sicht des Artenschutzes bietet die brachliegende Grünfläche an der Heiligen Mühle mit der Schmalen Gera und den dort wachsenden Gehölzen Brutstätten, Nahrungsgründe und Leitstrukturen für Vogel- und Fledermausarten. Welche Arten dort vorkommen, sollte in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht werden und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Tiergruppen für die weitere Planung vorgesehen werden.

Die vorhandenen Bäume sollten möglichst erhalten werden. Dies gilt insbesondere für solche, bei denen Höhlenstrukturen vorhanden sind. Versiegelungen sind generell so gering wie möglich zu halten, um die Bodenfunktionenvoll auszuschöpfen. Dabei sollten Wege nur mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden. Für Neuanpflanzungen sind nur standorttypische Gehölzarten heimischer Herkunft zu nutzen.

Die Grünflächen sollten insektenfreundlich mit kräuterreichen Saatgutmischungen ebenfalls heimischer, standorttypischer Arten angelegt werden. Des Weiteren ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich mit nach unten gerichteten LED- oder NA-Lampen zu gestalten.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ein Grünordnungsplan sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Festsetzungen und Hinweise des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf der Grundlage des Naturschutzrechtes wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. werden zudem auch im Durchführungsvertrag aufgenommen.

In der weiteren Entwurfserarbeitung wurde der Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes ebenfalls angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.12.19	

Punkt 1

Wie in der Stellungnahme zum FNP-Änderung Nr. 36 wird auch die B.-Planung ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf) konsequent abgelehnt. Es wird auf die Stellungnahme zur 36. FNP-Änderung verwiesen.

Begründung: Die Erhöhung des Anteils der Wohnfläche von 0,1 ha aktuell, auf 1,0 ha zukünftig und Reduzierung der Grünfläche von 1,8 ha aktuell, auf 0,9 ha im Gegenzug für eine Bebauung widerspricht den Zielstellungen des Landschaftsplanes, welcher an dieser Stelle eine Grünfläche vorsieht. Deshalb muss der Vorentwurf des BPlan prinzipiell abgelehnt werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 08.07.2015 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "An der Schmalen Gera" ILV674 mit seinen städtebaulichen Planungszielen beschlossen. Anfang 2018 ist ein Vorhabenträger an die Stadt Erfurt herangetreten, der diese Zielstellung mit seinem Wohnvorhaben an dieser Stelle umsetzen möchte. Dazu erfolgte am 25.09.2019 ein mehrheitlicher Stadtratsbeschluss über den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie der frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 als fort- bzw. weitergeführtes Verfahren zum Bebauungsplan ILV674.

Es besteht in der Landeshauptstadt Erfurt eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen insbesondere im Segment Mietwohnungsbau. Gemäß der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose für die Landeshauptstadt Erfurt besteht im Segment der Mehrfamilienhäuser ein Bedarf an zusätzlichen ca. 4.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Für die Bedarfsdeckung sollen insbesondere innerstädtische Brachflächen genutzt werden. Dabei sind die Belange der Siedlungsentwicklung integrativ zu betrachten. Der Nachnutzung geeigneter Brachflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen, können hier in der Regel vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze sowie eine wohnortnahe Infrastruktur genutzt werden. Außerdem wurde im ISEK Erfurt 2030 das strategische Ziel formuliert, ein öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen unter Beachtung der Wasserläufe der Gera als tragendes Element im Stadtgrundriss aufzubauen.

Dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 angestrebte Planungsziel steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den raumordnerischen Leitvorstellungen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2025 und den Grundsätzen des Regionalplans Mittelthüringen. Auch wird mit dem Bebauungsplan ILV714 den Leitvorstellung des LEP hinsichtlich der Optimierung des Wohnraumangebotes unter Berücksichtigung des stadtentwick-

lungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens sowie der Erlebbarkeit der Wasserläufe und der wassernahen Durchwegung der Stadt entsprochen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 verfolgt zudem das in Thüringen vorliegende Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung. Gleichwohl orientiert sich die Flächeninanspruchnahme für diese Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf (siehe ISEK Erfurt 2030) und dem Prinzip der "Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme". Normative Beeinträchtigungen liegen bisher nicht vor, sodass das Bebauungsplanverfahren zum ILV714 fortgeführt werden kann.

Die vorgebrachten Hinweise zur 36. Flächennutzungsplanänderung werden bereits auf der übergeordneten Ebene, der Flächennutzungsplanänderung, berücksichtigt.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 2

Sollte die Planung entgegen unseren Forderungen aber durch politischen Beschluss fortgesetzt werden, ist zumindest ein Pufferstreifen $b = 50\text{m}$ an der Schmalen Gera zu gewährleisten.

Des Weiteren sollte ein Umweltbericht inkl. Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet, vorgelegt werden!

Abwägung

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

Begründung

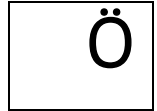
Es wurden ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Klimagutachten erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet wurden. Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, unter Einbeziehung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und der nunmehr vorliegenden Gutachten, wurde das Freiflächenkonzept insoweit überarbeitet, dass ein Schutzstreifen westlich der Wohngebäude in einer Breite von 20 bis 60 m in Form einer öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit einer angrenzenden Fläche mit Bindungen für den Erhalt und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist aus stadtstruktureller Sicht eine Brücke als Fuß- und Radwegeverbindung über die Schmale Gera geplant. Dem entsprechend kann die Festsetzung eines Schutzstreifens an dieser Stelle nicht getroffen werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.11.19	

Keine Betroffenheit.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bürger 1	
mit Schreiben vom	10.12.19	

Punkt 1

Die geplante, z.T. 4-geschossige Bebauung, wird dem ursprünglich dörflichen Charakter des Ortsteils Ilversgehofen nicht gerecht. Eine solche Bebauung ist allenfalls entlang der Mittelhäuser Straße angemessen, die allerdings jetzt im B-Plan-Gebiet auch nur ein- bis zweigeschossig bebaut ist.

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

Das Umfeld des Plangebiets entspricht bereits seit der "1. Gründerzeit" nicht mehr in allen Teilen dem ehemals dörflichen Charakter des Ortsteiles Ilversgehofen. Lediglich direkt östlich an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 angrenzend, sind die in der Stellungnahme benannten ein- bis zweigeschossigen Gebäude vorhanden.

Die Mittelhäuser Straße ist bereits Bestandteil des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes ILV093 „Ilvergehofener Platz/Mittelhäuser Straße“. Östlich der Mittelhäuser Straße befinden sich hier im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ILV093 „Ilvergehofener Platz/Mittelhäuser Straße“ dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach, z.B. das Haus Mittelhäuser Straße 101 mit einer Firsthöhe von ca. 16,0 m über der Straßenlage. In der auf die Mittelhäuser Straße gegenüber der Heiligen Mühle einmündenden Roststraße, ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ILV093, befinden sich ebenfalls dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach. Damit sind diese Gebäude ca. 3 m höher als die geplanten viergeschossigen Gebäudeteile in den Baufeldern 1 und 2. Der Bebauungsplan ILV093 setzt in dem direkt an die Mittelhäuser angrenzenden Bereich – dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüberliegend in einem Mischgebiet eine drei- bis viergeschossigen Bebauung fest.

Im südlich angrenzenden Teil der Mittelhäuser Straße befinden sich nach 1990 errichtete drei- bis viergeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach. Die direkt südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung der Nikolausstraße ist zweigeschossig mit zwei ausgebauten Dachgeschossen und damit ebenfalls höher als die geplanten viergeschossigen Gebäudeteile in den Baufeldern 1 und 2.

Die Bebauung südwestlich der Schmalen Gera entlang der Gispersleber Straße, welche sich in einem Abstand von 10 m zum Flussufer befindet, ist dreigeschossig mit zwei ausgebauten Dachgeschossen mit Firsthöhen, die ca. 3,5 m höher sind als die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe der geplanten viergeschossigen Gebäudeteile in den Baufeldern 1 und 2.

Nördlich der Schmalen Gera weist die angrenzende Bebauung im Reiheweg eine Viergeschossigkeit mit ausgebautem Dach und einem hohen Sockelbereich auf. Damit

ist diese Bebauung ebenfalls höher als die geplanten viergeschossigen Gebäudeteile in den Baufeldern 1 und 2.

Das Vorhaben mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden passt sich somit hinsichtlich der Gebäudehöhen konzeptionell in das städtebauliche Umfeld ein, welches mit Ausnahme der östlich direkt an das Plangebiet ILV714 angrenzenden ein- bis zweigeschossigen 7 Häuser Mittelhäuser Straße 9 bis 15 durchweg aus drei- bis viergeschossigen Gebäuden besteht. Damit ist der mit den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 umzusetzende zukünftige Städtebau im Plangebiet der Umgebung in Struktur und Stadtbild angemessen.

Punkt 2

Durch die geplante Maßnahme geht eine der wenigen bedeutsamen Grünflächen in Ilversgehofen verloren. Damit verbunden sind auch der Verlust von Bruthabitaten von Vögeln (z.B. Zaunkönig, Grün- und Buntspecht, Rotkehlchen, Hausrotschwanz und Gebirgsstelze) sowie von Jagdgebieten für Fledermäuse, die im Turm der Martinikirche leben. Es ist zu erwarten, dass durch die deutliche Verkleinerung der Grünfläche das Nahrungsangebot der Vögel, Insekten und Fledermäuse empfindlich gestört wird. Das wiegt umso schwerer, als die Fläche bereits als Ersatzhabitat für die verlorene Brachfläche auf dem Gebiet des Bebauungsplans ILV574 „An der Martinikirche“ fungieren muss.

Abwägung

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

Begründung

Der dem Hinweis zu entnehmenden Forderung, die Fläche nicht zu bebauen, um die Störung des Nahrungsangebots der Vögel, Insekten und Fledermäuse zu verhindern, kann nicht entsprochen werden. Eine Minderung der Einschränkungen durch die Bebauung wird mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt. Mit der Erarbeitung des Entwurfs, unter Einbeziehung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen, wurden das städtebauliche Konzept und das Freiflächenkonzept mit dem Ziel einer Reduzierung der versiegelten Flächen überarbeitet. So wurden die Versiegelung sowie der Eingriff in den nördlichen Uferbereich der Schmalen Gera reduziert. Auch wurde der im Vorentwurf an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindliche, versiegelte Fußweg zur Schmalen Gera nicht in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 übernommen. Die Flachdächer werden mit Ausnahme der Dachterrassen als Gründach ausgebildet und textlich festgesetzt. Damit bleiben über 50% der Grünflächen als Nahrungshabitat erhalten bzw. werden wiederhergestellt.

Des Weiteren wurden ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 berücksichtigt wurden. Durch die Gutachten wurden keine normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Planung entgegenstehen.

Punkt 3

Das Vorhandensein geschützter Pflanzen- und Tierarten im Gebiet des Bebauungsplanes wird vermutet. Vorkommen von Nashornkäfer und einige Libellenarten. Das Artenspektrum der Brutvögel, Käfer und Insekten sollte im Zuge des Verfahrens ermittelt werden und Maßnahmen zum Schutz der Tiere festgelegt werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 eingearbeitet wurde.

Punkt 4

Die zu erwartende hohe Bewohnerzahl (120 Wohneinheiten) wird einen sehr hohen Nutzungsdruck auf die verbleibende Grünfläche entlang der Schmalen Gera erzeugen. Es sollte sichergestellt werden, dass die nicht bebauten Flächen bis zur Schmalen Gera von der Nutzung im Zusammenhang mit der Wohnbebauung ausgeschlossen bleiben (keine Zuwegung, Abschirmung des Uferstreifens durch geeignete Bepflanzung) und weiterhin extensiv gepflegt bzw. naturbelassen bleiben.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde das Freiflächenkonzept im Westen und Norden des Plangebiets insofern überarbeitet, sodass die vorhandene Uferbepflanzung weitestgehend beibehalten wird. Zudem befindet sich der Spielplatz nicht mehr im direkten Uferbereich. Auf einen durch Pflaster oder Asphalt befestigten Weg von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden geplanten „Promenade“ zwischen den westlichen und östlichen Wohngebäuden und dem Ufer der Schmalen Gera wurde ebenfalls verzichtet. Zur dauerhaften Sicherung der Grünflächenfunktion wurde der überwiegende Teil der Fläche, westlich der geplanten Gebäude, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK Erfurt 2030) wurde das strategische Ziel formuliert, ein öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen unter Beachtung der Wasserläufe der Gera als tragendes Element im Stadtgrundriss aufzubauen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ wird dem Ziel der Erlebbarkeit der Wasserläufe und der wassernahen Durchwegung der Stadt mit der Festsetzung einer zu realisierenden Brücke an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und einer festgesetzten Staudenbepflanzung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze am Ufer der Schmalen Gera nach Entnahme nicht standortgerechter Gehölze entsprochen. Die standortgerechten vorhandenen Ufergehölze werden mit dem Entwurf als zu erhalten festgesetzt.

Punkt 5

Im Rahmen der Bautätigkeit muss der Uferstreifen der Schmalen Gera und die angrenzende Grünfläche bis zur Bebauung unbedingt wirksam vor bauseitigen Beeinträchtigungen geschützt werden. Das bedeutet z.B. die Sicherung der Fläche durch Bauzäune, damit diese nicht befahren werden können (Verhinderung der Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen) und die Flächen den Brutvögeln und Insekten weiter zur Verfügung stehen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes, sondern nachfolgende Schritte in der Umsetzung des Vorhabens und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag getroffen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme bzw. Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bürger 2	
mit Schreiben vom	12.12.19 27.06.21 (Stellungnahme zur 36. FNP-Änderung)	

Schreiben vom 12.12.2019

Punkt 1

Hinweis zum verkehrstechnischen Aspekt

Die in der Planung dargestellte Anbindung an die Mittelhäuser Straße, ist nicht realisierbar. Zu beachten ist der Abstand zwischen den Grundstücken der Mittelhäuserstraße 9 und 7, welcher mit 7,50m zu klein ist, um zwei Fahrspuren, einen Kreuzungsbereich und einen geordneten Gehweg zu ermöglichen. Die Kreuzung Nikolausstraße (Gasse), Parkplatzausfahrten der Mittelhäuserstraße 7, sowie der geplanten Tiefgaragenausfahrt des Neubaus, sind auf diesem geringen Raum nicht ohne Gefährdung sämtlicher Verkehrsteilnehmer umzusetzen. Als Anliegerstraße (bezahlt durch Ausbaubeitrag) wird die Nikolausstraße auch als Spielstraße ausgewiesen und durch die Anwohner genutzt. Bei der beschriebenen Bauausführung würde dies hinfällig.

Für die bisherige Anzahl an Anwohnern stehen ohnehin zu wenig Parkplätze zur Verfügung, sollten nun noch mehr Anwohner/ Besucher hinzukommen stehen 120 Wohnungen zu 80 Tiefgaragenparkplätzen, was in keinem angemessenen Verhältnis steht und zu einem starken Verkehrsaufkommen führen wird. Dies lässt sich auch schon heute anhand der häufigen Parkverstöße durch Besucher/Anwohner erkennen.

Ein weiteres Problem wäre die Anbindung für Entsorgungsfahrzeuge, nach Aussage der "Stadtwerke Erfurt" ist eine Befahrung der Nikolausstraße nicht möglich und ein geeigneter Entsorgungsstandort für die zu erwartenden Abfallmengen wäre schwer zu finden.

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Zufahrt zum Plangebiet über die Einbindung der Nikolausstraße an die Mittelhäuser Straße wurde mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Erfurt sowie mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH abgestimmt. Die zusätzliche Nutzung entspricht einer innerstädtischen Verkehrssituation. Der Anbindepunkt des Plangebietes ist hinsichtlich seines Grundstückszuschnittes, der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Breiten funktionsfähig. Die Nikolausstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich an die Mittelhäuser Str. angebunden. Bei dieser Anordnung ist die Anlage eines Gehweges nicht erforderlich; die Verkehrsarten werden alle gleichberechtigt auf der Mischverkehrsfläche abgewickelt. Eine Gefährdung kann daher verkehrsplanerischer Sicht ausgeschlossen werden. Die Entwicklung des Plangebietes führt dazu, dass zwei ausgewiesene Stellplätze im unmittelbaren Anschlussbereich an der Mittelhäuser Straße entfallen werden; jedoch die die Erschließung der Stellplätze am Haus Mittelhäuser Straße 7 wird dadurch nicht eingeschränkt.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 werden innerhalb des Plangebiets Standplätze für Mülltonnen zur Übergabe an die Müllabfuhr festgesetzt, so dass auch die Möglichkeit der Müllentsorgung gesichert werden kann.

Am 10.11.2021 wurde durch den Stadtrat die „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen“ als Grundlage für die Erarbeitung von Bauleitplänen beschlossen. Die darin enthaltenen Vorgaben für Fahrradstellplätze gemäß Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtgrundrisses werden eingehalten. Unabhängig davon werden mit dem Bauantrag die für Wohnungen im Plangebiet die nach Thüringer Bauordnung geforderten PKW-Stellplätze nachgewiesen. Damit ist eine zusätzliche Belastung des Parkraums durch PKW in den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht zu erwarten.

Punkt 2

Hinweis zu Wohnqualität und Umwelt

Die stark befahrende Mittelhäuserstraße stellt ohnehin eine negative Beeinflussung der derzeitigen Lebenssituation dar, diese würde durch zusätzliche Wohnparteien verstärkt werden. Sowohl Lärm als auch die zunehmende Umweltverschmutzung durch die starke Verdichtung des Bauraumes belasten die Anwohner sicherlich sehr. So ist die beschriebene Erstellung eines „ortstypischen Wohnquartiers“ nicht erfüllt.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen bzw. die Straßenge können verschiedene Dienstleistungen (man beachte die ansässigen Handwerksunternehmen in der Nikolausstraße, welche auf Lieferungen durch Transportunternehmen angewiesen sind) nicht mehr ohne Weiteres in Anspruch genommen werden. Auch eine reibungslose Feuerwehrezufahrt kann im Notfall nicht gewährleistet werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ein Schallgutachten, eine Verschattungsstudie und ein Klimagutachten erstellt. Dabei wurde auch untersucht, ob durch die Nutzung der neuen Wohngebäude im Plangebiet die umgebenden Anwohner über die gesetzlich zulässigen Werte hinaus belastet werden. Das ist nicht der Fall. Die Grenzwerte werden unterschritten. Durch die Gutachten wurden keine normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Planung entgegenstehen.

Die vorgebrachten Hinweise in der Stellungnahme zu den Dienstleistungen für im Umfeld ansässige Handwerksunternehmen haben keinen Belang des Bebauungsplanverfahrens zum Gegenstand. Sie betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist hinsichtlich der Feuerwehraufstellflächen und deren Erreichbarkeit mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt worden, mit dem Ergebnis, dass der Brandschutz kann gewährleistet werden.

Punkt 3

Hinweis zum Ökologischen Aspekt

Auf dem Baugrund findet sich eine facettenreiche Tier- und Pflanzenwelt wieder, diese würde durch die Bebauung unwiderruflich zerstört. Zudem fördern Grünflächen in der Innenstadt ein gesundes Stadtklima, welches durch die Bebauung vermindert würde.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.

Begründung

Es ist bekannt, dass die Brachfläche der aufgelassenen Gärtnerei derzeit einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt. Um den Eingriff bewerten zu können, wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ein Grünordnungsplan erstellt, deren bebauungsplanrelevante Ergebnisse im Bebauungsplanentwurf ILV714 eingearbeitet wurden.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf der Grundlage des (Bundes-) Naturschutzgesetzes formuliert wurden, werden die Folgen des Eingriffs minimiert.

In Bezug auf das Stadtklima in der Innenstadt wurden die Auswirkungen der Teilbebauung im Plangebiet in einem Klimagutachten untersucht. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wurden die versiegelten Verkehrsflächen im Plangebiet gegenüber dem Vorentwurf im Entwurf deutlich auf das verkehrstechnisch erforderliche Mindestmaß reduziert. Die frei werden Flächen werden als Anpflanzflächen festgesetzt. Als weiterer Ausgleich wird die Ausbildung der Flachdächer als Gründach festgesetzt, um das Regenwasser zurück zu halten und das Mikroklima zu verbessern. Das vorliegende Klimagutachten kommt zu dem Ergebnis, dass dadurch zusätzliche intensive Überwärmungsbereiche innerhalb des Plangebiets minimiert werden.

Durch die Gutachten wurden keine normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Planung entgegenstehen.

Schreiben vom 27.06.2021

Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit in städtebaulichen Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt für den Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“ in Parallelaufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ abgegeben. Der Inhalt des Schreibens betrifft aber nicht die Planungsebene Flächennutzungsplan, so dass davon auszugehen ist, dass diese Stellungnahme den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 berührt.

Punkt 4

Verkehr

Obwohl die Nikolausstraße eine Spielstraße ist, sind die Auswirkungen des zunehmenden Autoverkehrs auch hier deutlich zu spüren. Durch große Onlineshops wie bspw. Amazon oder Zalando ist unter der Woche eine Häufung von Lieferverkehr in unserer Spielstraße zu vermerken. In Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplans, befürchte ich, dass durch eine Erschließung dieses Gebiets seitens der Mittelhäuser-Straße über die Zufahrt Nikolausstraße (welche aktuell die einzige Zufahrt darstellt) eine unvermeidbare Erhöhung dieses Verkehrs entsteht. Weiterhin würde es zu Einschränkungen bezüglich der Anzahl an verfügbaren Parkplätzen kommen, welche aktuell bei nur 5 öffentlichen Parkplätzen in unserer Spielstraße liegt.

Abwägung

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Zufahrt zum Plangebiet über die Einbindung der Nikolausstraße an die Mittelhäuser Straße wurde mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Erfurt sowie mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH abgestimmt. Die zusätzliche Nutzung entspricht einer innerstädtischen Verkehrssituation. Der Anbindepunkt des Plangebietes ist hinsichtlich seines Grundstückszuschnittes, der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Straßen-/Wegebreiten funktionsfähig.

Die Nikolausstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich an die Mittelhäuser Straße angebunden. Bei dieser Anordnung ist die Anlage eines Gehweges nicht erforderlich; die Verkehrsarten

werden alle gleichberechtigt auf der Mischverkehrsfläche abgewickelt. Eine Gefährdung kann daher aus verkehrsplanerischer Sicht ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung des Plangebietes führt dazu, dass zwei ausgewiesene Stellplätze im unmittelbaren Anschlussbereich an der Mittelhäuser Straße entfallen werden; jedoch die die Erschließung der Stellplätze am Haus Mittelhäuser Straße 7 wird dadurch nicht eingeschränkt.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 werden innerhalb des Plangebiets Standplätze für Mülltonnen zur Übergabe an die Müllabfuhr festgesetzt, so dass auch die Möglichkeit der Müllentsorgung gesichert werden kann.

Zwischenzeitlich wurde am 10.11.2021 durch den Stadtrat die „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kfz-Stellplätzen“ als Grundlage für die Erarbeitung von Bauleitplänen beschlossen. Die darin enthaltenen Vorgaben für Fahrradstellplätze, gemäß Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtgrundrisses, werden eingehalten.

Unabhängig davon, werden die geforderten PKW-Stellplätze für die geplanten nach Thüringer Bauordnung eingehalten. Damit ist eine zusätzliche Belastung des Parkraums durch PKW in den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht zu erwarten.

Punkt 5

Wohnqualität

Alle Anwohner hier schätzen den "dörflichen Charakter" mit der Martinikirche als Mittelpunkt sehr. Durch die geplante Verdichtung des Wohnraums würde dieser Wohncharakter definitiv leiden. Da ich mir aber auch bewusst bin, dass Wohnraum in Erfurt knapp ist und jede verfügbare Fläche gebraucht wird kann ich Sie nur bitten, einen eventuellen Bebauungsplan, falls von diesem nicht abgesehen werden kann, an die bereits südlich der Martini-Kirche erschlossene Einfamilienhaussiedlung anzupassen (Tiergartenstraße/Hans-Sailer-Straße).

Abwägung

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, unter Beachtung der Aussagen des ISEK Erfurt 2030 entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Stadtteil Ilversgehofen im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnquartieren entspricht dem Bedarf nach Wohnformen in einem nachgefragten Wohnstandort mit einer guten ÖPNV-Anbindung.

Mit der Nachnutzung von brach gefallen Flächen des gewerblichen Gartenbaus und Umnutzung in Wohnflächen soll mit dem Standort und dem städtebaulichen Leitbild der kompakten, durchmischten europäischen Stadt der kurzen Wege angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Demnach hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes ILV714 beschlossen.

Das städtebauliche Konzept für das Quartier wurde zudem im Gestaltungsbeirat vorgestellt, beraten und bestätigt.

Dem Plangebiet westlich angrenzend befinden sich zweigeschossige Gebäude mit zwei ausgebauten Dachgeschossen, südlich angrenzend in der Nikolausstraße ein zweigeschossiges Gebäude mit zwei ausgebauten Dachgeschossen, südlich der geplanten Ausfahrt Nikolausstraße/Mittelhäuser Straße ein viergeschossiges Gebäude. Auf der östlichen Seite der Mittelhäuser Straße befindet sich ebenfalls eine dreigeschossige Quartiersrandbebauung.

Östlich der Mittelhäuser Straße, mit dem seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan ILV093 „Ilversgehofener Platz / Mittelhäuser Straße“, wurde das städtebauliche Ziel einer drei- bis viergeschossigen geschlossenen Quartiersrandbebauung bauplanungsrechtlich gesichert.

Dem entsprechend fügt sich die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ in den größeren Rahmen des städtischen Umfeldes ein. Die Realisierung eines Einfamilienhausgebietes auf diesem gut an die technischen Ver- und Entsorgungsmedien anschließbaren Standort, ist in diesem Zusammenhang städtebaulich nicht begründbar und würde ferner dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB widersprechen.

Punkt 6

Umwelt

Viele Tiere und Insekten nutzen diese Grünfläche am Wasser als Lebensraum und würden durch eine Bebauung dort vertrieben werden. Auch die Luftqualität würde durch eine dichte Bebauung nicht verbessert werden. Freiflächen wie diese erlauben eine adäquate Zirkulation der Luft und senken die ohnehin innerstädtisch erhöhte Feinstaubemission. Des Weiteren möchte ich in Hinblick auf aktuelle Ereignisse darauf aufmerksam machen, dass bei Hochwasser diese Fläche als Reservoir dienen würde und somit eine wesentliche Schutzfunktion erfüllt.

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

Es ist bekannt, dass die Brachfläche der aufgelassenen Gärtnerei derzeit einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt. Um den Eingriff bewerten zu können, wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ein Grünordnungsplan erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse im Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Ferner wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 ein Umweltbericht erstellt.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf der Grundlage des (Bundes-) Naturschutzgesetzes formuliert wurden, werden die Folgen des Eingriffs minimiert.

In Bezug auf das Stadtklima in der Innenstadt wurden die Auswirkungen der Teilbebauung im Plangebiet in einem Klimagutachten untersucht. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wurden die versiegelten Verkehrsflächen im Plangebiet gegenüber dem Vorentwurf nun deutlich auf das verkehrstechnisch erforderliche Mindestmaß reduziert. Die frei werden Flächen werden als Anpflanzflächen festgesetzt. Als weiterer Ausgleich wird die Ausbildung der Flachdächer als Gründach festgesetzt, um das Regenwasser zurück zu halten und das Mikroklima zu verbessern. Das vorliegende Klimagutachten kommt zu dem Ergebnis, dass dadurch zusätzliche intensive Überwärmungsbereiche innerhalb des Plangebiets minimiert werden.

Durch die Gutachten wurden keine normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Planung entgegenstehen.

Punkt 7

Zusammenfassen möchte ich Sie bitten die geplante Nutzungsänderung kritisch zu hinterfragen und von unnötigen Änderungen in dieser Region abzusehen.

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem Beschluss über die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 hat der Stadtrat die städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier zum Aus-

druck gebracht. In dem daran anschließenden Bebauungsplanverfahren wurden alle Belange gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in den Bebauungsplan und in die Abwägung aufgenommen. Diese werden dann dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden verschiedene Fachgutachten erstellt, die keine normativen Hindernisse aufzeigen, welche einer Planung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bürger 3	
mit Schreiben vom	26.11.19	

Punkt 1

Einspruch gegen die Abtrennung des Kirchgartens (Gemarkung Ilversgehofen, Flur 15, Flurstück 16) für ein von der Stadt begleitetes Bauvorhaben (ILV 714) und die damit verbundene Kündigung des Pachtvertrages aus dem Jahr 1946 ein.

Begründung: Der ruhige und abgetrennte Kirchgarten hinter der Martinikirche ist ein zum Gemeindeleben gehörender Rückzugsort. So wird der Kirchgarten ganzjährig und regelmäßig für Teile der Christenlehre genutzt. In den wärmeren Monaten treffen sich hier Gesprächsgruppen und es finden Andachten und Feste statt.

Abwägung

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem Beschluss über die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 hat der Stadtrat die städtebauliche Entwicklung in diesem Quartier zum Ausdruck gebracht. Die Planziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können der Drucksache 1066/18 entnommen werden.

Im Kapitel 5.4. Stadt- und Freizeitlandschaft des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt 2030 (ISEK Erfurt 2030), welches am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt wurde, wird im Leitsatz L 37 Wasser in der Stadt - Erleb- und Nutzbarkeit der Erfurter Gewässer formuliert, das es das strategische Ziel ist, ein öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen aufzubauen. Dadurch sollen die Verknüpfungen sowohl der Naturräume untereinander als auch der Alt- bzw. Kernstadt mit den umliegenden Stadt- und Ortsteilen gestärkt werden.

Den Wasserläufen kommen dabei als tragendes Element im Stadtgrundriss sowie ihrer Bedeutung für das Mikroklima in den angrenzenden Bereichen, als Kalt- und Frischluftentstehungs- sowie Luftaustauschzonen und als Biotopverbund besondere Bedeutungen zu.

So sollen die Uferbereiche zu Grünachsen zu entwickeln werden, die u.a. angrenzende Stadträume aufwerten. Damit tragen sie wesentlich zur Erhöhung der Stadt- und Lebensqualität bei und fördern das Stadt-image sowie die Identifizierung der Bewohner mit dem Wohn- und Arbeitsort Erfurt.

Voraussetzung für den Einklang zwischen urbaner Nutzung und Natur ist die Sensibilität für den Schutz der biologischen Funktionen der Gewässer, insbesondere im Übergangsbereich zwischen Land und Wasserfläche. Die qualitätvolle Entwicklung ihrer Erreich- und Erlebbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist in Abstimmung mit Hochwasser-, Natur- und Umweltschutz sowie mit den Ansprüchen eines qualitätvollen Städtebaus zu vollziehen.

Das in Rede stehende Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Erfurt. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens gab es mehrfach Gespräche mit dem Pächter des städtischen Grundstücks mit dem Ziel, das städtische sowie auch das Grundstück der Martinikirchgemeinde in die Planung mit einzubeziehen. Das Ergebnis der Gespräche führte zu einer Auf-

kündigung des Pachtvertrages damit dieses in die Planung zum Bebauungsplan ILV714 aufgenommen werden kann.

Das o.g. strategische Ziel des ISEK Erfurt 2030 wird nunmehr für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Möglichkeit einer nord-südlichen Durchwegung, der Einbeziehung des städtischen Flurstückes 16 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen in die öffentliche Grünfläche und der Errichtung einer Fußgängerbrücke zur Erhöhung der Erlebbarkeit der Schmalen Gera im Nordteil des Geltungsbereichs erfüllt.

Der Aufenthalt auf dieser öffentlichen Grünfläche ist der Nutzungsart entsprechend möglich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bürger 4	
mit Schreiben vom	17.12.19	

Punkt 1

Für evtl. Bau- und Reparaturarbeiten an der westlichen und südlichen Rückfront des denkmalgeschützten Vierseithofes Heiligen Mühle sowie auch für Notfälle ist eine Zufahrt für entsprechende Fahrzeuge nur über das Gelände der ehemaligen Gärtnerei möglich.

Bei der weiteren Planung ist unbedingt zu beachten, dass eine Zufahrt zu den beiden genannten Außenfronten auch künftig möglich sein muss. Diese Ergänzung erhebt keinen Anspruch auf Endgültigkeit.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Im Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) ist im fünften Abschnitt das Hammerschlags- und Leitungsrecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 ThürNRG dürfen Nachbarn zwecks Errichtung, Veränderung, Reinigung, Unterhaltung oder Beseitigung einer baulichen Anlage das Nachbargrundstück vorübergehend betreten. Es dürfen zu diesem Zweck auf dem Nachbargrundstück auch Leitern oder Gerüste aufgestellt sowie die für die Bauarbeiten erforderlichen Gegenstände und Materialien transportiert werden.

Die vorgebrachten Hinweise betreffen also nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern das Nachbarrecht. Sie können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden zudem keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bürger 5	
mit Schreiben vom	29.07.20, 09.06.20, 24.06.20 und 13.06.20	

Punkt 1

Stellungnahme vom 29.07.20

Die Verkehrssituation am Ilversgehofener Platz ist für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer unzumutbar, ja sogar lebensgefährlich. Der Stellungnahme werden Vorschläge bzw. Forderungen als Anlage für die sofortige Verbesserung der Verkehrssituation beigefügt, welche auch auf der Sitzung des Bürgerbeirates Ilversgehofen am 09.06.2020 vorgelegt wurden. Der Bürgerbeirat hat dem am 09.06.2020 einstimmig zugestimmt. Anmerkung, dass der Bürgerbeirat ist das legitimierte Gremium, für Anliegen der Bürger im Viertel Ilversgehofener eine Stimme ist.

In der Stellungnahme wird auf zwei Polizeimeisterin des Landes Thüringen verwiesen, welche die Gefahr für die Verkehrsteilnehmer besser beurteilen können.

Sofortige Umsetzung der Maßnahme - Tempolimit 20 Km/h - mit Verkehrsdauerüberwachung - ist zur Gefahrenabwehr ist geboten. Bei wenig Verkehr fahren die Autofahrer 70km/h über Kopfsteinpflaster und tiefe Bodenwellen. In den Stellungnahmen werde die Gefahr deutlich beschrieben. Das Rechtsmittel richtet sich deshalb gegen die geplante Wohn und Gewerbebebauung. Jede weitere Verkehrszunahme ist unter den bestehenden Gegebenheiten unzumutbar. Es wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach auf unzumutbare Situation hingewiesen. Durch die Zunahme von Fahrradverkehr und den Klimawandel sind Verkehrskonzepte für mehr Radverkehr dringend umzusetzen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind schnell und kostengünstig umsetzbar.

Die Straße Ilversgehofener Platz hätte längst in den Lärmaktionsplan aufgenommen werden müssen. Die Verkehrszählung ist falsch. Die Verkehrsfrequenz an der Einmündung der Magdeburger Allee in den Ilversgehofener Platz deutlich höher als 8000 Fahrzeuge.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 08.07.2015 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "An der Schmalen Gera" ILV674 mit seinen städtebaulichen Planungszielen beschlossen. Anfang 2018 ist ein Vorhabenträger an die Stadt Erfurt herangetreten, der diese Zielstellung mit seinem Wohnvorhaben an dieser Stelle umsetzen möchte. Dazu erfolgte am 25.09.2019 ein mehrheitlicher Stadtratsbeschluss über den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie der frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 als fort- bzw. weitergeführtes Verfahren zum Bebauungsplan ILV674.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 soll das Planungsrecht für 111 Wohnungen geschaffen werden. Gewerbebebauung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Es besteht in der Landeshauptstadt Erfurt eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen insbesondere im Segment Mietwohnungsbau. Gemäß der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose für die Landeshauptstadt Erfurt besteht im Segment der Mehrfamilienhäuser ein Bedarf an zusätzlichen ca. 4.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Für die Bedarfsdeckung sollen insbe-

sondere innerstädtische Brachflächen genutzt werden. Dabei sind die Belange der Siedlungsentwicklung integrativ zu betrachten. Der Nachnutzung geeigneter Brachflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen, können hier in der Regel vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze sowie eine wohnortnahe Infrastruktur genutzt werden.

Zusätzlich zu den nach Thüringer Bauordnung erforderlichen PKW-Stellplätzen, die alle in der Tiefgarage realisiert werden sollen, werden in der Tiefgarage außerhalb der privaten Keller 225 Fahrradstellplätze realisiert, dazu oberirdisch 36 Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge und 10 Stellplätze für große Lastenfahräder im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet. Ab Ilversgehofener Platz ist in ca. 300 m Entfernung ein Anschluss an das städtische Radverkehrsnetz gegeben.

Durch dieses Angebot an die Fahrradmobilität wird die Verkehrszunahme durch PKW minimiert.

Die übrigen vorgebrachte Anmerkungen in der Stellungnahme haben keinen Belang des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 an sich zum Gegenstand, da sich die Straße „Ilversgehofener Platz“ außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Unabhängig davon wurde der Hinweis, der verkehrsorganisatorische Maßnahmen bzw. Straßenerhaltungsmaßnahmen betrifft, an die zuständigen Ämter zur Information weitergeleitet.

Punkt 2

Stellungnahme vom 09.06.20 (als Anlage 1 in der Stellungnahme vom 29.07.20 bezeichnet)

Vorschlag an den Bürgerbeirat zur Verbesserung der Verkehrssituation Ilversgehofener Platz (sehr schlechte Fahrbahndecke alter Kopfsteinpflasterbelag) zwischen Magdeburger Allee und Mittelhäuser Straße:

- Verweis auf den Radweg Ende der Magdeburger Allee zwischen Wendenstraße und Ilversgehofener Platz sowie seinen Kosten; Beschreibung des Verlaufes, welche in einer lebensgefährlichen Verkehrssituation für Radfahrer endet; Hinweis, dass Bürgersteige für Radfahrer unzulässig ist – es gefährde Fußgänger und Radfahrer; Erfurter Norden für Fahrradfahrer (auch aus Innenstadt kommend) nicht erreichbar.
- Straße Ilversgehofener Platz ist lebensgefährlich, weil Tempo 50 km/h zu schnell ist und bei wenig Verkehr die Autofahrer auch mit 60, 70 km/h über diesen lebensgefährlichen Straßenabschnitt hinwegrasen; extreme Lärmbelastigung für die Anwohner
- Die Corona Pandemie und der Klimawandel stellt die Städte vor die Aufgabe, Radverkehr als alternative zum Autoverkehr zu fördern, um den Klimawandel und die Ausbreitung von Corona zu stoppen.
- Es bedarf eines Verkehrskonzepts, dass dem Rad und Fußgängerverkehr angemessen berücksichtigt, dem Klimaschutz dient und sofort umsetzbar ist. Als Sofortmaßnahmen, die praktisch keine Kosten verursachen, ist geboten:
 1. Tempo 20 Km/h auf dem Straßenabschnitt Ilversgehofener Platz (die europäische Hauptstadt Brüssel hat dies im gesamten Stadtgebiet umgesetzt und ein Vorfahrtgebot für Radfahrer und Fußgänger erlassen zum Klimaschutz und um dem zunehmenden Radverkehr im Rahmen der Corona-pandemie gerecht zu werden.
 2. Ein Zebrastreifen in der Verlängerung Braunstraße - Park Ilversgehofener Platz (der Bordstein ist bereits abgesenkt für Kinderwagen und Behinderte, Fußgänger, Radfahrer, die aus Richtung Gera kommende zur Straßenbahnhaltestelle wollen).
 3. Umwidmung der Straße Ilversgehofener Platz zur Fahrradstraße.
 4. Geschwindigkeitsüberwachung durch eine festinstallierte Geschwindigkeitskamera wie auch im restlichen Stadtgebiet üblich.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachte Stellungnahme hat keinen Belang des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 an sich zum Gegenstand, da sich die Straße „Ilversgehofener Platz“ außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Unabhängig davon wurde der Hinweis, der verkehrsorganisatorische Maßnahmen bzw. Straßenerhaltungsmaßnahmen betrifft, an die zuständigen Ämter zur Information weitergeleitet.

Punkt 3

Stellungnahme vom 24.06.20

Eine Polizeimeisterin des Landes Thüringen und Anwohnerin nimmt wie folgt Stellung:

- Über den Zustand der Zufahrtstraße des „Ilversgehofener Platz“, zwischen der Magdeburger Allee und der Mittelhäuser Straße, soll informiert werden.
- Die Zufahrtstraße ist eine stark frequentiert befahrene Straße. Sie dient als hauptsächlicher Zufahrtsweg für PKW und LKW, um vom Zentrum in den Erfurter Norden zu gelangen. Die Fahrbahn von ca. 200m Länge besteht aus Kopfsteinpflaster. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung verursacht dieser Straßenbelag einen erhöhten Geräuschpegel und ist somit für die Anwohner/innen des „Ilversgehofener Platzes“, trotz gedämmter Fenster, eine enorme psychische Belastung. Zudem ist die Straße in einen nicht mehr annehmbaren Zustand für PKW/LKW und auch FahrradfahrerInnen. Schlaglöcher und Bodenwellen stellen ein Risiko für Achsen- und/oder Federbrüche dar.
- Erschütterungen in der eigenen Wohnung durch diese Schlaglöcher und Bodenwellen trotz zuverlässiger Geschwindigkeit.
- Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h bei nasser Fahrbahn wird nicht eingehalten.
- Situation des endenden Radweges am „Ilversgehofener Platz“ ist erhebliches Risiko für Radfahrer.
- Verkehrskonzept „Ilversgehofener Platz“ soll überarbeitet werden.
- Der Fahrbahnzustand ist für diese stark befahrene Straße nicht mehr tragbar. Die Lärmbelastung, die daraus resultiert, ist für die Anwohner/-innen eine große Belastung. Betondecke als Vorschlag für Fahrbahnbelag genannt sowie zusätzlicher Radweg als Anbindung an das Radverkehrsnetz.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachte Stellungnahme hat keinen Belang des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 an sich zum Gegenstand, da sich die Straße „Ilversgehofener Platz“ außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Unabhängig davon wurde der Hinweis, der verkehrsorganisatorische Maßnahmen bzw. Straßenerhaltungsmaßnahmen betrifft, an die zuständigen Ämter zur Information weitergeleitet.

Punkt 4

Stellungnahme vom 13.06.20

Eine Anwohnerin Nähe des Ilversgehofener Platzes nimmt wie folgt Stellung:

- Beschreibung des Zustandes des Radwegs hinsichtlich seiner Gefährlichkeit und des örtlichen Verkehrs sowie Verkehrszeichen 30 km/h bei Nässe wird nicht eingehalten.
Es wird gefordert: Radweg soll über Ilversgehofener Platz verlängert werden sowie Verkehrszeichen v. 20 km/h ohne Schild „bei Nässe“ am Ilversgehofener Platz, um dem Geräuschpegel zu senken

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachte Stellungnahme hat keinen Belang des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 an sich zum Gegenstand, da sich die Straße „Ilversgehofener Platz“ außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Unabhängig davon wurde der Hinweis, der verkehrsorganisatorische Maßnahmen bzw. Straßenerhaltungsmaßnahmen betrifft, an die zuständigen Ämter zur Information weitergeleitet.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	14.01.20 03.12.19 (Stellungnahme zur 36. FNP-Änderung)	

Schreiben vom 14.01.2020

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Der aktuelle Planungsstand wird aus Sicht des Lärmschutzes abgelehnt und ist zu überarbeiten. Durch das Vorhaben verursachte Lärmkonflikte sind im Planverfahren grundsätzlich zu lösen. Auf Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung ist die Planung den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu optimieren. Die Begründung ist wie folgt:

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Flurstücke der Gebäude Mittelhäuser Straße 9 - 13, an deren Stelle laut Entscheidungsvorlage zur DS 1066/18 (Wohnen an der Heiligen Mühle - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) zwei lärmabschirmende Gebäuderiegel vorgesehen sind. In der zeichnerischen Darstellung werden die Flächen aufgrund der dort vorhandenen Bestandsbebauung jedoch lediglich als optionale "Möglichkeit einer baulichen Erweiterung" bezeichnet.

Gleichzeitig wird in der Entscheidungsvorlage zwar erläutert, dass 2016 und 2018 mit den Eigentümern der Flurstücke Gespräche geführt wurden, jedoch wurde nicht dargestellt, ob die Eigentümer dem mit der Planung verbundenen Rückbau ihrer Gebäude zustimmen. Dieser Sachverhalt wurde in der Begründung zum Vorentwurf allerdings nicht erwähnt.

Letztlich ist zum momentanen Zeitpunkt nicht erkennbar, ob die lärmabschirmenden Gebäuderiegel entlang der Mittelhäuser Straße tatsächlich auch errichtet werden können. Folglich kann die momentane Planungssituation nur ohne die Riegelbebauung bewertet werden. Aus dieser Problematik ergibt sich aus schalltechnischer Sicht eine höchst ungünstige Planungssituation, die hinsichtlich der Gebäudeanordnung allen Geboten des Schallschutzes gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" widerspricht.

So breitet sich der Schall zwischen den senkrecht zum Verkehrsweg angeordneten Häuserzeilen der Häuser 1 und 2 ungehindert aus, wodurch letztlich all diese Fassaden dem Schall vollausgesetzt werden. Zusätzlich werden auch die Ostfassaden von Haus 4 durch dessen Positionierung in der Flucht des Angers durch den Straßenverkehr verlärm. Die Anordnung von Haus 2 in einer zum Verkehrsweg geöffneten U-Form verstärkt darüber hinaus durch die Reflexionswirkung der Gebäudefassaden die Lärmbelastung um bis zu 3 dB(A).

Bei der Mittelhäuser Straße handelt es sich um einen der hochbelastetsten Verkehrswege im Stadtgebiet mit Beurteilungspegeln über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen, verbunden mit

der schalltechnisch ungünstigen Gebäudeanordnung, ist zu erwarten, dass für die lärmbelasteten Gebäudefassaden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnissen erforderlich sind. Sollte das Planungsgebiet danach um die abschirmenden Gebäuderiegel erweitert werden, sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an diesen Gebäuden durch den geringen Abstand zum Verkehrsweg folglich noch aufwendiger, während die Maßnahmen an den Häusern 1 und 2 faktisch nicht mehr erforderlich wären.

Gewerbe- und Anlagenlärm

Gemäß der im Rahmen zum städtebaulichen Konzept Ilversgehofen erstellten Schallimmissionsprognose vom 18.05.2014 (LG 26/14 Büro Frank & Apfel GbR) wird der Geltungsbereich auch durch Gewerbelärm beeinträchtigt. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind insbesondere die Möbelwerkstätten und die "Heiligen Mühle" als Gaststätte und Veranstaltungsort von Bedeutung. Die o. g. Prognose ergab für die "Heiligen Mühle" in der lautesten Nachtstunde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 4 dB(A). Eine mögliche Geräuschvorbelastung u.a. durch die Malzwerke wurde hier noch nicht berücksichtigt. Des Weiteren wurden alle Immissionspunkte für den Gewerbelärm nach Mischgebietseinstufung beurteilt. Bei einer Beurteilung nach einem Allgemeinen Wohngebiet würde sich die Überschreitung der Immissionsrichtwerte um weitere 5 dB(A) erhöhen.

Da Richtwertüberschreitungen von gewerblich genutzten Einrichtungen nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Schallschutzfenster) kompensiert werden können, sind konkrete Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände, Grundrissorientierungen der Wohnungen oder Festverglasungen der Fenster schutzbedürftiger Räume planerisch festzusetzen. Ebenso können die schalltechnischen Konflikte durch vom Vorhabenträger finanzierte Lärmsanierungsmaßnahmen an den gewerblichen Anlagen behoben werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Das Lärmgutachten wurde auf der Grundlage der Hinweise in der Stellungnahme sowie des eingekürzten Geltungsbereichs, nach dem die Bestandsgebäude an der Mittelhäuser Straße nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, überarbeitet. Im Ergebnis wurden auf der Grundlage der bebauungsplanrelevanten Aussagen aus dem Lärmgutachten Schallpegelbereiche für die Gebäude in den östlichen Baufeldern 1 und 2 festgesetzt und die Grundrisse in den Gebäuden so geändert, dass in den schutzwürdigen Räumen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Außerdem wurde festgesetzt, dass Gebäude in den westlichen Baufeldern 3 bis 5 erst errichtet werden dürfen, wenn die als drei- bis viergeschossig festgesetzte Bebauung in den östlichen Baufeldern 1 und 2 realisiert wurde, um so die Abschirmung vor dem Verkehrslärm auf der Mittelhäuser Straße zu sichern.

Hinsichtlich der im Gutachten aufgezeigten Gewerbelärmquellen, die Grenzwerte überschreiten, wurde zwischen den direkt angrenzenden Gewerbetreibenden im Norden und im Süden und dem Vorhabenträger privatrechtlich vereinbart, dass der Vorhabenträger auf seine Kosten Fenster ertüchtigt, so dass es die Emissionsorte nicht mehr gibt.

Zur Sicherung sowohl der Einhaltung der zulässigen Nachtwerte als auch der Möglichkeit, weiterhin Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle durchführen zu können, wurde nachfolgende bedingte Festsetzung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 übernommen: Werden bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Gebäudes im Baufeld 2 die 3 östlichen Fenster der Südfassade der Heiligen Mühle, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, nicht soweit ertüchtigt, dass die Lärmwerte im Geltungsbereich eingehalten werden, so ist eine zu diesen Fenstern hin absorbierende transparente Lärmschutzwand mit einem Abstand von 3 Metern zu diesen Fenstern zu errichten. Damit wird der Lärmschutz im Plangebiet gesichert.

Durch das Lärmgutachten wurden unter der Voraussetzung der Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzungen keine normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Planung entgegenstehen.

Punkt 2

Klimaökologie

Die im Geltungsbereich liegenden Freiflächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung).

Diese Flächen versorgen die Bevölkerung in der dicht besiedelten Kernstadt mit Kalt- und Frischluft. Großflächige Versiegelungen sollten daher aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. In diesen Baugebieten sind lufthygienische Emissionen zu begrenzen.

Sollten wie hier Freiflächen in der Klimaschutzzone 2. Ordnung einer Versiegelung zugeführt werden, sind klimatische Einzelgutachten erforderlich, wenn folgende Auflagen nicht berücksichtigt werden.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus klimatischer Sicht folgende Auflagen:

- *Gewährleistung der Durchlüftung:*
 - Freihalten eines 50 Meter breiten Korridors entlang der Schmalen Gera (zwischen vorhandener und geplanter Bebauung)
 - Hausgartennutzung ist innerhalb des Korridors möglich
- *Begrenzung des Versiegelungsgrades:*
 - Festsetzung der geplanten Streuobstwiese bzw. Grünfläche im westlichen Bereich (an der Schmalen Gera)
 - Verwendung gering versiegelnder, wasserdurchlässiger Baumaterialien an der Promenade, auf dem Anger, in den Wohnhöfen und bei den Stellplatzflächen, um ausreichende Verdunstung und Versickerung zu ermöglichen
 - Begrenzung des Flächenverhältnisses der Privatterrassen zu den Hausgärten auf ein Fünftel (bzw. Begrenzung des Versiegelungsgrads auf höchstens ein Fünftel der Gesamtfläche um die westlich liegenden Sternhäuser)
- *Begrenzung des Überwärmungsgrades durch:*
 - Verwendung von Baustoffen mit geringem Wärmespeichervermögen (z. B. heller Straßenbelag) § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB
 - Erhalt der derzeit vorhandenen Bäume bzw. bei Rodung vollständiger Ersatz im Geltungsbereich
 - Anpflanzen von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) je 4 Stellplätze zur Reduktion der Strahlungstemperatur durch Schattenwurf
 - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Promenade nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- *Begrenzung der Luftschadstoffbelastung durch:*
 - Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (einschließlich dem Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV)

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde unter Einbeziehung der in der Stellungnahme genannten Anforderungen überarbeitet. Es wurde ein klimatisches Ein-

zelgutachten erstellt. Darin wird festgestellt, dass der zur Gewährleistung der Durchlüftung geforderte freie Korridor von 50 m überwiegend eingehalten wird. Nur im nördlichen Bereich zwischen dem geplanten nordwestlichen Gebäude und dem Garagenkomplex außerhalb des Plangebiets südlich des Reiherweges wird dieser Abstand mit ca. 27 m unterschritten. Es wird eingeschätzt, dass es sich dies für die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Heiligen Mühle kaum auswirken wird, da dort bereits im Istzustand die Relevanz der Kaltluft als gering eingeschätzt wird.

Im vorliegenden Gutachten wird weiterhin ausgesagt, dass durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets eine Einschränkung der Durchlüftungsverhältnisse bei vorherrschenden großräumigen Windanströmungen erwarten lässt. Bei anhaltenden Kaltluftsituationen ist eine Strömungsrichtung von Süd in Nordrichtung zu erwarten. Durch die Anordnung der sternförmigen Gebäude ungefähr in Nord-Süd-Achse mit Abstand zur Schmalen Gera wird dieser Strömungsrichtung bereits Rechnung getragen.

Dem entsprechend wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 die Anpflanzungen so festgesetzt, dass keine zusätzlichen Barrieren in Nord-Süd-Richtung entstehen.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowie von Anpflanzflächen als Vegetationsflächen im Plangebiet sowie die Vermeidung ausgedehnter versiegelter Bereiche u.a. auch im Ergebnis der Vorschläge aus dem Gutachten wurden zusätzliche intensive Überwärmungsbereiche innerhalb des Plangebiets minimieren.

Punkt 3

Besonnung/Verschattung

Eine ausreichende Besonnung trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Menschen bei. Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, ist deshalb eine zufriedenstellende Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Das Verhältnis von Besonnung bzw. Verschattung von Wohn- und Aufenthaltsräumen stellt außerdem ein zentrales Qualitätsmerkmal (Wohnkriterium) dar.

Nach der DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" sind folgende Anforderungen für mindestens einen der Aufenthaltsräume jeder Wohnung zu erfüllen. Ein Minimum von 4 Stunden am 21. März bzw. 23. September und von 1 Stunde am 17. Januar (bei einem Höhenwinkel von mind. 6° in Fenstermitte) ist dabei nicht zu unterschreiten (bei maximal möglicher Sonnenscheindauer, d. h. keiner Bewölkung). Die Einhaltung des Mindestmaßes der Besonnung ist zu gewährleisten und über ein Verschattungs-/ Besonnungsgutachten nachzuweisen. Für bestehende und neue Fassadenbereiche ist die Einhaltung des Mindestmaßes darzustellen.

Insbesondere für die westlich liegenden Sternhäuser ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Besonnung gewährleistet wird. Aufgrund der gewählten Bauform werden die Räume an den Nordseiten höchstwahrscheinlich keine ausreichende Besonnung erhalten (mehr als die Hälfte der Fassaden wären betroffen). Auch die Räume im Inneren der Sternhäuser werden aufgrund der fehlenden Fensterflächen sehr schlechte Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse aufweisen.

Auch angepasste Wohnungsgrundrisse können diesen Umstand schwer ausgleichen. Für die westlichen Häuser ergeben sich daher folgende zu prüfenden Ansätze:

- Optimierung der Bauform (Vorzug von Zeilen- oder Punkthausbauungsformen; z. B. wie gegenüberliegende Würfelhäuser westlich der Schmalen Gera)
- Optimierung der Baukubatur (z. B. Verkürzung bzw. Entfernen von Gebäudeflügeln der Sternhäuser)
- Optimierung der Gebäudeausrichtung (z.B. durch 45°-Drehung der Sternhäuser)
- Kombination dieser genannten Ansätze

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Es wurde eine Verschattungsstudie mit Datum vom Dezember 2020 erstellt. Es wurden Simulationsrechnungen durchgeführt, in denen sowohl die Bestandssituation analysiert als auch die geplanten Wohngebäude untersucht wurden.

Die Verschattungsstudie weist nach, dass sich für die umgebende Bestandsbebauung die Besonnungsqualität nur unwesentlich verändert. Die Mindestanforderungen der im März 2019 veröffentlichten DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ werden eingehalten.

Bei den in der Stellungnahme angesprochenen westlich liegenden Sternhäusern in den Baufeldern 3 bis 5 wird der geforderte Mindestwert der Besonnung von 1,5 h deutlich überschritten.

In den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 sind jeweils 3 Wohnungen aufgrund der Eigenverschattung nicht ausreichend besonnt. Durch Grundrissordnung werden hier die Aufenthaltsbereiche in Fensternähe und die funktionalen Bereiche, wie Bad und Küche im Rauminnen verortet.

Der Nachweis der Besonnung der Grundrisse dieser Wohnungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 4

Wie in der Begründung zum Vorentwurf zu entnehmen ist, sind im Rahmen der Bearbeitung des B-Plans neben der beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, ein Grünordnungsplan (GOP) und Umweltbericht zu erstellen. Von den genannten Unterlagen liegen offensichtlich keine Zwischenergebnisse vor, die entsprechend im B-Plan zu berücksichtigen wären.

Auflagen

- Die Bestandsbäume sind komplett zu erfassen (inkl. Zustand/Vitalität) und primär in die Planung zu übernehmen. Die im Plan dargestellten Bestandsbäume sind nach Luftbildabgleich unvollständig. Dies betrifft bspw. Bäume am südlichen Durchgang zur Kirche sowie an der Ostgrenze im Bereich der Wohnhöfe und des Angers. Entsprechend sind auch beabsichtigte Fällungen und mögliche Alternativen zu deren Erhalt nicht erkennbar. Dies ist zwingend zu ergänzen.
- Im Vorentwurf fehlen Aussagen zu ggf. erforderlichen Kompensations- sowie artenschutzspezifischen Maßnahmen. Diese sind zu ergänzen. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf zu verweisen, dass der gesetzliche Uferschonstreifen der Schmalen Gera vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Entsprechend sind Wege, Plätze und bauliche Anlagen und damit in Zusammenhang stehende Nutzungen außerhalb des Schutzstreifens sowie auch außerhalb des Kronentraufbereiches der Ufergehölze einzuordnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Einbeziehung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wird das Freiflächenkonzept soweit überarbeitet, dass der gesetzliche Uferschonstreifen mit Ausnahme des Bereichs der stadtstrukturell erforderlichen Fußgängerbrücke eingehalten wird. Des Weiteren wurden ein Grünordnungsplan, eine Eingriffsausgleichsbilanz sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in

die Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 5

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nachfolgende Fläche im Thüringer Altlasteninformati-onssystem (THALIS) erfasst:

THALIS-

Kennziffer

Lage/Nutzung

10488 Mittelhäuser Straße 16

1914 Eisen- und Wellblechkonstruktionen, Apparatebauanstalt

1930 Maschinenbau

1945 Zentralheizungs-, Rohrleitung- und Lüftungsbau, sanitäre Anlagen, Gewächshausbau

1963 Baustoffindustrie

1992 Heizungs- und Lüftungsbau: Heizungen und Lüftungen, Montagen

1992 Sanierung Heiligenmühle

Sachstand:

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Gutachten oder sonstige Unterlagen zur detaillierten Nutzungshistorie der Gebäude und Freiflächen sowie Art, Umfang und Dauer der hier gehandhabten umweltrelevanten Stoffe vor. In welchem Umfang bei der Sanierung der Mühle in der Mittelhäuser Straße 16 bodenschutzfachliche Belange berücksichtigt worden sind, ist nicht bekannt.

Die Flächen der Heiligen Mühle (ILV 15, Flurstück 1) ist vom expliziten Vorhabensantrag nicht unmittelbar betroffen. Da sich das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist unter Hinweise aufzunehmen:

Künftige Abbruch-, Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten im Bereich Mittelhäuser Straße 16 sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonalbegleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen erheblichem Bodenbelastungsverdacht und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist die untere Bodenschutzbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt) zu konsultieren und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Da wie in der Stellungnahme bereits benannt die Flächen der Heiligen Mühle (ILV 15, Flurstück 1) nicht vom expliziten Vorhabensantrag unmittelbar betroffen sind, wurde mit der Erstellung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 der Geltungsbereich entsprechend geändert. Die Fläche der Heiligen Mühle befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich. Damit betreffen die Hinweise nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Sie können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden zudem keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 6

Grundwassersituation

Die abstromig vom ehemaligen Condomi-Gelände gelegenen Grundwassermessstellen, die den Grundwasserleiter im Unteren Gipskeuper erschließen, ergaben bei der Untersuchung 12/2018 die folgenden LHKW-Konzentrationen B 5.2: 587,9 µg/l; B 6.2 398,4 µg/l und 03/2019: B 5.2 1.023 µg/l; B 6.2 430,6 µg/l. Die ebenfalls im Unteren Gipskeuper ausgebaute Grundwassermessstelle Tiergartenstraße ergab 12/2018 28,4 µg/l und 03/2019 42,3 µg/l LHKW. Im oberen Grundwasserleiter Terrassenschotter waren nur einstellige Konzentrationen - max. 20 µg/l LHKW (Abstrom Condomi) nachweisbar.

Allerdings kommunizieren die beiden Grundwasserleiter im Erfurter Norden, sodass auch höhere LHKW-Konzentrationen im Grundwasserleiter Terrassenschotter auftreten können.

Das geplante Wohngebiet ILV 714 liegt ca. 100 m entfernt vom Abstrom der Fa. Condomi und der Pegel Tiergartenstraße anstromig zum geplanten Wohngebiet.

Da bei Eingriffen in das Grundwasser im Rahmen der geplanten Bebauung mit einer Verfrachtung des LHKW-kontaminierten Wassers in bisher unbelastete Grundwasserbereiche gerechnet werden muss, wird einer Bebauung, die in den Grundwasserleiter reicht, aus bodenschutzfachlicher/wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt.

Vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen im betrachteten Areal ist daher der Bodenschutzbehörde eine Planungsunterlage vorzulegen, die sicherstellt, dass mit der vorgesehenen Baumaßnahme keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen. Hiervon betroffen ist insbesondere die Planung der Tiefgarage.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Vor der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten Bebauung einschließlich Tiefgarage erstellt. Für die Tiefgaragenplanung wurde der höchste Grundwasserstand laut Geotechnischem Bericht G 18-055 (181 m ü. NHN) a zu Grund gelegt. Mit der Überarbeitung der Planung wird der Grundwasserspiegel durch die Bebauung nicht angeschnitten.

Zudem wurde unter Punkt 18 der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 BauGB die Kennzeichnung übernommen, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Geltungsbereich der erweiterten Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser in Ilversgehofen vom 01.05.2020 befindet, wonach ein Anschnitt des Grundwasserspiegels auch zeitlich begrenzt nicht zulässig ist.

Untere Wasserbehörde

Punkt 7

Die Einleitung von Regenwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nicht vorgesehen/nicht möglich. Folglich ist das von den Oberflächen abfließende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften und/oder zu versickern. Der dezentral nicht zu bewirtschaftende/ nicht zu versickernde Anteil ist schadlos in das Gewässer "Schmale Gera" einzuleiten. Die Versickerung in das Grundwasser und die Einleitung in das Oberflächengewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Für die Konzeption der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, sowohl Maßnahmen auf Gebäude- und Grundstücksebene (Dach-, Fassaden- und Wandbegrünung, Nutzung des Regenwassers als Betriebswasser und zur Gebäudekühlung usw.) als auch auf Quartiersebene (oberirdische Wasserführung, Versickerungssysteme, künstliche Wasserflä-

chen usw.) zu berücksichtigen, die gleichermaßen das lokale Mikroklima verbessern und somit insgesamt die Wohnqualität erhöhen können. So könnte z.B. für eine größere Versickerungsmulde im nordwestlichen Teil des Planbereiches eine Möglichkeit geschaffen werden. Als Instrument zur integrierten Planung von dezentraler Regenwasserbewirtschaftung könnte z.B. die KURAS-Methode zur Anwendung kommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde das Freiflächenkonzept soweit überarbeitet, dass Möglichkeiten für die dezentrale Niederschlagswasserentwässerung gegeben sind. Zudem wurde im Bebauungsplan ILV714 die Realisierung von Gründächern als Maßnahme zur Regenwasserrückhaltung und Minderung des Regenwasserabflusses bzw. der Regenwasserverbrauchs vor Ort festgesetzt.

Die weiteren Empfehlungen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung betreffen nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Untere Abfallbehörde

Punkt 8

In Wahrnehmung der Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers: Die Anforderungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Erfurt (AbfWS) zur Durchführung der kommunalen Abfallentsorgung sind im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen und die Umsetzung im Planentwurf nachzuweisen. Rechtsgrundlage auf § 10 AbfWS.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die geplante Promenade wird hinsichtlich Belastungsgrad und Radian so ausgeführt, dass das Plangebiet von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden innerhalb des Plangebiets Standplätze für Mülltonnen zur Übergabe an die Müllabfuhr festgesetzt, so dass auch die Möglichkeit der Müllentsorgung gesichert werden kann.

Schreiben vom 03.12.2019

Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt für den Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“ in Parallelaufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ abgegeben.

Die zum Vorentwurf der 36. Änderung eingegangenen Stellungnahmen wurden in eine Zwischenabwägung eingestellt, die mit Beschluss Nr. 0774/20 am 03.02.2021 im Stadtrat beschlossen wurde (o.g. Stellungnahme unter der Registriernummer I 1).

Punkt 9

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise beziehen sich überwiegend auf die Planungsebene Flächennutzungsplan einschließlich der auf dieser Ebene rechtlichen Darstellungsmöglichkeiten nach § 5 BauGB, wie z.B. Bezug auf den Landschaftsplan, Darstellungshinweise für den Planentwurf des Flächennutzungsplanes und zum 36. Änderungsverfahren.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die übergeordnete Ebene der Flächennutzungsplanung. Die Zwischenabwägung zu diesen Hinweisen wurde bereits mit Beschluss Nr. 0774/20 am 03.02.2021 im Stadtrat beschlossen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei dem nachfolgenden Punkt wurde in der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die nachfolgende Planungsebene Bebauungsplan verwiesen, da der FNP die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 12

Sollte dennoch an der FNP-Änderung festgehalten werden, ist zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fläche zumindest der in der Planung ausgewiesene ca. 50 m breite Streifen dauerhaft als Grünfläche zu sichern. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren sind. Somit sind mit der FNP-Änderung entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

In der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurde darauf verwiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Es wurden eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz, ein Grünordnungsplan sowie umweltrelevante Gutachten erstellt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen wurden als zeichnerische oder textliche Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Ferner wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 auch ein Umweltbericht erstellt.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 13

Lärm

Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 26.04.2019 zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" lehnt die untere Immissionsschutzbehörde den Vorentwurf der o. g. Flächennutzungsplanänderung ab.

Begründung – Verkehrslärm:

Bei der Mittelhäuser Straße handelt es sich um einen der hochbelastetsten Verkehrswege im Stadtgebiet mit Beurteilungspegeln über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist zu erwarten, dass für die lärmbelasteten Gebäudefassaden umfängliche Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen erforderlich sind.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Flurstücke der Gebäude Mittelhäuser Straße 9 – 13, an deren Stelle laut Entscheidungsvorlage der DS 1066/18 zwei lärmabschirmende Gebäuderiegel geplant sind. In der zeichnerischen Darstellung werden die Flächen aufgrund der dort vorhandenen Bestandsbebauung jedoch lediglich als optionale "Möglichkeit einer baulichen Erweiterung" bezeichnet. Gleichzeitig wird in der Entscheidungsvorlage zwar erläutert, dass 2016 und 2018 mit den Eigentümern der Flurstücke Gespräche geführt wurden, jedoch wurde nicht dargestellt, ob die Eigentümer dem mit der Planung verbundenen Rückbau ihrer Gebäude zustimmen. Letztlich ist zum momentanen Zeitpunkt nicht erkennbar, ob die abschirmenden Gebäuderiegel entlang der Mittelhäuser Straße tatsächlich errichtet werden können.

Folglich kann die momentane Planungssituation nur ohne die Riegelbebauung bewertet werden. Aus dieser Problematik ergibt sich aus schalltechnischer Sicht eine höchst ungünstige Planungssituation, die allen Geboten der schalltechnisch günstigen Gebäudeanordnung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" widerspricht. Somit kann zum momentanen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, ob die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung die Schallschutzkonflikte im Bereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung abschließend lösen kann.

Gewerbe- und Anlagenlärm

Gemäß der im Rahmen zum städtebaulichen Konzept Ilversgehofen erstellten Schallimmissionsprognose vom 18.05.2014 (LG 26/14 Büro Frank & Apfel GbR) wird der Geltungsbereich durch Gewerbelärm beeinträchtigt. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind insbesondere die Möbelwerkstätten und die "Heiligen Mühle" als Gaststätte und als Veranstaltungsort von Bedeutung. Die o. g. Prognose ergab für die "Heiligen Mühle" in der lautesten Nachtstunde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 4 dB(A). Eine mögliche Geräuschvorbelastung u. a. durch die Malzwerke wurde hier noch nicht berücksichtigt. Des Weiteren wurden alle Immissionspunkte für den Gewerbelärm nach Mischgebietseinstufung beurteilt. Bei einer Beurteilung nach einem Allgemeinen Wohngebiet würde sich die Überschreitung der Immissionsrichtwerte um weitere 5 dB(A) erhöhen.

Da Richtwertüberschreitungen von gewerblich genutzten Einrichtungen nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Schallschutzfenster) kompensiert werden können, sind konkrete Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände, Grundrissorientierungen der Wohnungen oder Festverglasungen der Fenster schutzbedürftiger Räume planerisch festzusetzen. Ebenso können die schalltechnischen Konflikte durch vom Vorhabenträger finanzierte Lärmsanierungsmaßnahmen an den gewerblichen Anlagen behoben werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

In der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurde darauf verwiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass dem städtebaulichen Ziel der Nachnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche durch eine Bebauung mit Geschoss-

wohnungsbau mit entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz entsprochen werden kann.

Das Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurde auf der Grundlage der Hinweise in der Stellungnahme sowie des eingekürzten Geltungsbereichs, nach dem die Bestandsgebäude an der Mittelhäuser Straße nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, überarbeitet. Im Ergebnis wurden auf der Grundlage der bebauungsplanrelevanten Aussagen aus dem Lärmgutachten Schallpegelbereiche für die Gebäude in den östlichen Baufeldern 1 und 2 festgesetzt und die Grundrisse in den Gebäuden so geändert, dass in den schutzwürdigen Räumen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Außerdem wurde festgesetzt, dass Gebäude in den westlichen Baufeldern 3 bis 5 erst errichtet werden dürfen, wenn die als drei- bis viergeschossig festgesetzte Bebauung in den östlichen Baufeldern 1 und 2 realisiert wurde, um so die Abschirmung vor dem Verkehrslärm auf der Mittelhäuser Straße zu sichern.

Hinsichtlich der im Gutachten aufgezeigten Gewerbelärmquellen, die Grenzwerte überschreiten, wurde zwischen den direkt angrenzenden Gewerbetreibenden im Norden und im Süden und dem Vorhabenträger privatrechtlich vereinbart, dass der Vorhabenträger auf seine Kosten Fenster ertüchtigt, so dass es die Emissionsorte nicht mehr gibt.

Zur Sicherung sowohl der Einhaltung der zulässigen Nachtwerte als auch der Möglichkeit, weiterhin Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle durchführen zu können, wurde nachfolgende bedingte Festsetzung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 übernommen: Werden bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Gebäudes im Baufeld 2 die 3 östlichen Fenster der Südfassade der heiligen Mühle, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, nicht soweit ertüchtigt, dass die Lärmwerte im Geltungsbereich eingehalten werden, so ist eine zu diesen Fenstern hin absorbierende transparente Lärmschutzwand mit einem Abstand von 3 Metern zu diesen Fenstern zu errichten. Damit wird der Lärmschutz im Plangebiet gesichert.

Durch das Lärmgutachten wurden unter der Voraussetzung der Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzungen keine normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Planung entgegenstehen.

Die festgesetzten Regelungen im Bebauungsplan zum Schallschutz werden auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Punkt 14

Klimaökologie

Ein 50 Meter breiter Korridor zwischen vorhandener und geplanter Bebauung ist (wie im parallel geführten Bebauungsplanverfahren gefordert) entlang der Schmalen Gera freizuhalten, so dass eine funktionale Durchlüftung und der klimaökologische Ausgleich gewährleistet ist. Begründung: Die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Freiflächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Diese Flächen versorgen die Bevölkerung in der dicht besiedelten Kernstadt mit Kalt- und Frischluft. Großflächige Versiegelungen sollten daher aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Bauliche Entwicklungen in Form eines Allgemeinen Wohngebiets sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Lufthygienische Emissionen sind in diesem Baugebiet zu begrenzen.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

In der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurde darauf verwiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Zudem wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde eine inhaltlich analoge Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Danach wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 unter Einbeziehung der in der Stellungnahme genannten Anforderungen überarbeitet. Es wurde ein klimatisches Einzelgutachten erstellt. Darin wird festgestellt, dass der zur Gewährleistung der Durchlüftung geforderte freie Korridor von 50 m überwiegend eingehalten wird. Nur im nördlichen Bereich zwischen dem geplanten nordwestlichen Gebäude und dem Garagenkomplex außerhalb des Plangebiets südlich des Reiherweges wird dieser Abstand mit ca. 27 m unterschritten. Es wird eingeschätzt, dass es sich dies für die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Heiligen Mühle kaum auswirken wird, da dort bereits im Istzustand die Relevanz der Kaltluft als gering eingeschätzt wird.

Im vorliegenden Gutachten wird weiterhin ausgesagt, dass durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets eine Einschränkung der Durchlüftungsverhältnisse bei vorherrschenden großräumigen Windanströmungen erwarten lässt. Bei anhaltenden Kaltluftsituationen ist eine Strömungsrichtung von Süd in Nordrichtung zu erwarten. Durch die Anordnung der sternförmigen Gebäude ungefähr in Nord-Süd-Achse mit Abstand zur Schmalen Gera wird dieser Strömungsrichtung bereits Rechnung getragen.

Dem entsprechend wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 die Anpflanzungen so festgesetzt, dass keine zusätzlichen Barrieren in Nord-Süd-Richtung entstehen.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowie von Anpflanzflächen als Vegetationsflächen im Plangebiet sowie die Vermeidung ausgedehnter versiegelter Bereiche u.a. auch im Ergebnis der Vorschläge aus dem Gutachten wurden zusätzliche intensive Überwärmungsbereiche innerhalb des Plangebiets minimieren.

Untere Bodenschutz- / Wasserbehörde

Punkt 15

Grundwassersituation

Die abstromig vom ehemaligen Condomi-Gelände (Tiergartenstraße 2) gelegenen Grundwassermessstellen, die den Grundwasserleiter im Unteren Gipskeuper erschließen, ergaben bei der Untersuchung 12/2018 die folgenden LHKW-Konzentrationen B 5.2: 587,9 µg/l; B 6.2 398,4 µg/l und 03/2019: B 5.2 1.023 µg/l; B 6.2 430,6 µg/l. Die ebenfalls im Unteren Gipskeuper ausgebaute Grundwassermessstelle Tiergartenstraße ergab 12/2018 28,4 µg/l und 03/2019 42,3 µg/l LHKW. Im oberen Grundwasserleiter Terrassenschotter waren nur einstellige Konzentrationen – max. 20 µg/l LHKW (Abstrom Condomi) nachweisbar. Allerdings kommunizieren die beiden Grundwasserleiter im Erfurter Norden, sodass auch höhere LHKW-Konzentrationen im Grundwasserleiter Terrassenschotter auftreten können. Das geplante Wohngebiet ILV 714 liegt ca. 100 Meter entfernt vom Abstrom der Fa. Condomi und der Pegel Tiergartenstraße anstromig zum geplanten Wohngebiet.

Da bei Eingriffen in das Grundwasser im Rahmen der geplanten Bebauung mit einer Verfrachtung des LHKW-kontaminierten Wassers in bisher unbelastete Grundwasserbereiche gerechnet werden muss, wird einer Bebauung, die in den Grundwasserleiter reicht, aus bodenschutzfachlicher/wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt. Vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen im betrachteten Areal ist daher der Bodenschutzbehörde eine Planungsunterlage vorzulegen, die sicherstellt, dass mit der vorgesehenen Baumaßnahme keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

In der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurde darauf verwiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Zudem wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde eine inhaltlich analoge Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Vor der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten Bebauung einschließlich Tiefgarage erstellt. Für die Tiefgaragenplanung wurde der höchste Grundwasserstand laut Geotechnischem Bericht G 18-055 (181 m ü. NHN) a zu Grund gelegt. Mit der Überarbeitung der Planung wird der Grundwasserspiegel durch die Bebauung nicht angeschnitten.

Zudem wurde unter Punkt 18 der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 BauGB die Kennzeichnung übernommen, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Geltungsbereich der erweiterten Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser in Ilversgehofen vom 01.05.2020 befindet, wonach ein Anschnitt des Grundwasserspiegels auch zeitlich begrenzt nicht zulässig ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	12.11.19	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	21.01.20	

Stellungnahme vom 21.01.20

Keine Bedenken.

Verweis auf notwendige Maßnahmen

Punkt 1

- Hinsichtlich Zufahrten und Zugänge, Verweis auf § 5 ThürBO.
- Es sind gemäß § 33 ThürBO zwei bauliche Rettungswege vorzusehen, alternativ eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle an den Nutzungseinheiten.
- Für die Nutzung der Einfahrt Mittelhäuser Straße, Anger und Promenade als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen ist zwingend die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die Promenade verfügt nicht über eine geeignete Wendestelle, Kurvenradien sind zu beachten.
- Für Verwendung tragbarer Leitern zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges nach § 33 Abs. 2 und 3 ThürBO Verweis auf § 5 Abs. 1 Satz 1 ThürBO, Mindestanforderungen an Ausführung der Standflächen.
- Verweis auf Bauklassen und Ausführung der Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen.
- Löschwassergrundschutz mit einer Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW auf die Dauer von 2 Stunden ist zu gewährleisten (48m³/h –EFH; 96m³/h - Klosterhof)
- Hinweis, dass im Plangebiet keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden sind. Verweis auf verschiedene Arbeitsblätter und Hydrantenabstände.
- Brandschutztechnische Maßnahmen werden im Genehmigungsverfahren festgelegt.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise bzw. notwendigen Maßnahmen informiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	05.12.19	

Punkt 1

Anregungen für die Erarbeitung des Entwurfs:

1. Es sind hinsichtlich der Stellung der Gebäude unter Beachtung der Abstandsflächen Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen, Baufelder sind ausreichend zu bemaßen und zu bezeichnen, die Bezeichnungen sind auf die Ansichten des Vorhabens zu übertragen, wenn möglich, Baugrenzen und Baulinien wenn möglich in den Ansichten darstellen.
2. Im Rahmen des Planverfahrens ist der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie für den Schallschutz zu erbringen.
3. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz notwendige Umfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr darzustellen. Die Freiflächenplanung sowie die Baumstandorte sind dementsprechend einzuordnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung

- Zu 1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält die angesprochenen Festsetzungen.
- Zu 2. Es wurden ein Belichtungs-/Besonnungsgutachten erstellt und das Lärmgutachten überarbeitet. Die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.
- Zu 3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abgestimmt und die Freiflächenplanung angepasst.

Punkt 2

Bei der Planung der Stellplätze sind die Vorgaben der ThürBO zur Anzahl der notwendigen Stellplätze zu berücksichtigen. Nach Prüfung der Erreichbarkeit von derzeit vorhandenen und angeordneten Stadtbahnhaltestellen (jeweils zwischen 340 m und 570 m Fußweg) wird einem geplanten Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen/Wohneinheit ausdrücklich nicht zugestimmt.

Es ist bei einer sehr guten Erreichbarkeit des ÖPNV (dies ist für den Vorhabenstandort in Frage zu stellen) mindestens ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen/Wohneinheit festzusetzen. In der Umgebung werden verschiedene Planverfahren durchgeführt, die ähnliche oder geringere Abstände zu Stadtbahnlinien/-haltestellen haben. Es sind keine Unterschiede zwischen den Plangebieten zu machen, da dies nicht nachvollziehbar wäre.

Der Beschluss des Stadtrates sollte auch als Prüfauftrag verstanden werden und nicht als gesetzte Tatsache, die bereits in die Begründung aufgenommen wurde. Insofern haben wir unse-

re fachlichen Belange dazu geprüft und stimmen dieser Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,7 Stellplätze/Wohneinheit nicht zu.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Ergebnis der in der Stellungnahme benannten Prüfung wurde im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Festsetzung eines minimierten Stellplatzschlüssel Abstand genommen. Mit dem Bauantrag werden die nach Thüringer Bauordnung in Verbindung mit der am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossenen Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 ThürBO erforderlichen Kfz-Stellplätze nachgewiesen.

Punkt 3

Im weiteren Planverfahren ist auf die zeichnerische oder textliche Ausführung und Darstellung zu möglichen baulichen Erweiterungen entlang der Mittelhäuser Straße zu verzichten – Prüfung der baulichen Erweiterung ausschließlich über § 34 BauGB.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

In der weiteren Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 714 wurde der Geltungsbereich um die baulichen Anlagen entlang der Mittelhäuser Straße reduziert.

Punkt 4

Die Erfahrungen aus anderen Planungen haben gezeigt, dass ein besonderes Augenmerk auf die Zuarbeit und Prüfung der Festsetzungen zur GRZ gelegt werden muss. Die auf dem Vorhabenplan vermerkte GRZ von 0,18 wurde sicherlich auf die gesamte Fläche der Flurstücke errechnet. Mögliche Festsetzungen zu Grünflächen sind zu beachten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Freiflächen entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Grünfläche oder Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Fläche mit Bindungen für den Erhalt und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die GRZ wurde dem entsprechend neu berechnet und mit 0,4 festgesetzt.

Punkt 5

Für das Flurstück 11 der Gemarkung Ilversgehofen, Flur 15 ist eine Baulast eingetragen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Information wurde in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Es ist an dieser Stelle keine Bebauung vorgesehen, welche die Baulast tangiert. Der Vorhabenträger wurde über diese Information in Kenntnis gesetzt.

Punkt 6

Es wird gebeten bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darauf zu achten, dass hinsichtlich der Gestaltung nur notwendige und vollziehbare sowie prüfbare Regelungen als textliche Festsetzungen getroffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 hinsichtlich der Gestaltung wurden einer entsprechenden Prüfung unterzogen.

Punkt 7

Kulturdenkmale:

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale betroffen:

1. Im Geltungsbereich: Kulturdenkmal Heilige Mühle, Mittelhäuser Straße 16 (Grundstück mit Mühlengehöft östlich der Schmalen Gera, Grundstück mit Mühlengebäude westlich der Schmalen Gera sowie die 3 Mühlräder, Brücke und Vorgerinne im Bereich des Wasserlaufs
2. Südlich angrenzend: Martinikirche nebst Kirchhof und Einfriedung als Kulturdenkmal im Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen

Bitte um nachrichtliche Übernahme an geeigneter Stelle.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Fläche der Heiligen Mühle wurde nicht in den Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes übernommen. Dieser beinhaltet nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen nunmehr nur die Flächen des Vorhabens sowie arrondierende Flurstücke im Eigentum der Stadt Erfurt zur Sicherung sowohl der fuß- und radwegemäßigen Nord-Süd-Durchquerung als auch einer zweiten fuß- und radwegemäßigen Anbindung des Vorhabens an die Mittelhäuser Straße. Flächen außerhalb des Geltungsbereichs können nicht als nachrichtliche Übernahmen dargestellt werden. Die beiden in der Stellungnahme benannten Bereiche wurden in der Grundkarte durch Einschrieb „Kulturdenkmal Heiligen Mühle“ bzw. „Kulturdenkmal Martinikirche“ informativ dargestellt.

Punkt 8

Das Planvorhaben hat unmittelbaren Einfluss auf Bestand und Erscheinungsbild der genannten Kulturdenkmale.

Die südlich und westlich des Mühlengehöfts geplante 3-4 geschossige Bebauung wird in ihrer Höhe zum Kulturdenkmal Heiligenmühle weiterhin sehr kritisch eingeschätzt. Die Wahrnehmbarkeit des Kulturdenkmals würde dadurch erheblich beeinträchtigt. Denkmalverträglich wäre eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss, also eine Reduzierung der Höhe um ein Geschoss. Der im aktuellen Planstand etwas erweiterte Abstand zur Mühle erscheint ausreichend.

Die westliche Reihe vierflügeliger Wohnbauten stellt zudem eine fremdartige Architektur in der Umgebung Kulturdenkmale dar. Diese drei Häuser sollten alle weiter nach Westen verschoben werden, d.h. mehr von der Hofbebauung abrücken. Besser vorstellbar ist hier ebenfalls eine Hofstellung der Gebäude, die die Struktur des Dorfes Ilversgehofen aufnimmt und sich dadurch besser einfügt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Mit der abschließenden Entscheidung des Oberbürgermeisters, in der Funktion der unteren Denkmalschutzbehörde zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, sind über die Belange der unteren Denkmalschutzbehörde bereits abschließend entschieden worden. Damit unterlag dieser Hinweis der Fachbehörde bereits einer Abwägung. Eine erneute Abwägung des gleichen Belangs erfolgt nicht.

Punkt 9

Die heutige Nutzung der Heiligenmühle mit Gewerbe incl. Musikveranstaltungen und Hoffesten bildet die Grundlage des Bestandserhalts des Kulturdenkmals. Die Fortdauer dieser Nutzung ist sicherzustellen, um den Erhalt des Denkmals zu gewährleisten. Von Erfurts großer Mühlenlandschaft (ehem. ca. 60 Mühlen) handelt es sich um eine der wenigen erhaltenen Mühlen und es ist derzeit die einzige mit Mühlentechnik erhaltene, die ihre Pforten für Besucher öffnet – und dies durch einen privaten Eigentümer, der mit großer Eigeninitiative die umfangreiche Technik in Gang hält und mehrere Ausstellungen im Mühlenhof aufbereitet hat. Für dieses beispielhafte Engagement hat das Land Thüringen den Eigentümer mit dem Thüringer Denkmalschutzpreis 2018 geehrt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 10

Die vorhandene eingeschossige Bebauung an der Mittelhäuser Straße ist nicht Inhalt des geplanten Bauvorhabens - jedoch Teil des B-Plan-Gebietes. Die vorhandenen Gebäude besitzen Bestandsschutz. Aus diesem Grund ist bei der beabsichtigten Planung auf den derzeitigen Bestand einzugehen. Eine viergeschossige Bebauung direkt neben der eingeschossigen erschwert deren Nutzung nachhaltig. Dies gilt insbesondere für die direkte Nachbarbebauung der Heiligenmühle in deren Umgebungsschutzbereich.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und auf den privaten Grundstücken entlang der Mittelhäuser Straße kein Vorhabenbezug gegeben ist, wurde in der weite-

ren Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 714 der Geltungsbereich um die baulichen Anlagen entlang der Mittelhäuser Straße reduziert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden dem entsprechend keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Es liegen keine normativen Beeinträchtigungen vor, die die Planung selbst und eine Nachbarbebauung beeinträchtigen.

Punkt 11

Bei einer geplanten Nord-Süd- Durchwegung ist der denkmalgeschützte Kirchhof mit seiner Einfriedung zu erhalten. Es sind entsprechende Vereinbarungen mit der Kirchengemeinde zu treffen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 12

Archäologie

Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis unmittelbar gegenständlich ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB - Verfahren erst genau benannt werden kann, wird im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus unter "Hinweise" zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes gebeten:

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. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers 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 Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S.6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

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.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Der Vorhabensträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.