

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658

## "Wohnbebauung Braugoldareal"

### Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
24.06.2022

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 4a Abs. 3 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 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 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 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB**

**B**

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB, mit Schreiben vom 15.01.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB und mit Schreiben vom 22.07.2021 für die von der Änderung Betroffenen nach § 4a BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III / Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	23.02.21 25.11.19	26.02.21 29.11.19			<b>z.T.</b>	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	25.02.21 27.11.19	03.03.21 03.12.19			<b>x</b>	
B3	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	10.02.21 11.11.19	12.02.21 13.11.19			<b>x</b>	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	09.02.21 27.11.19	12.02.21 03.12.19			<b>x</b>	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.02.21 07.11.19	16.02.21 25.11.19			<b>x</b>	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Strom / Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.02.21 04.02.21 14.11.19 06.11.19	16.02.21 25.11.19			<b>x</b>	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.02.21 15.11.19	16.02.21 25.11.19			<b>x</b>	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	Keine Äußerung 05.11.19	11.11.19			<b>x</b>	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.02.21 22.11.19	01.03.21 16.11.19			<b>x</b>	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	02.02.21 08.11.19	04.02.21 08.11.19			<b>x</b>	

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	Keine Äußerung 03.12.19	03.12.19			x	
B12	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	28.10.19 26.01.21	30.10.19 27.01.21			x	
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	ohne Datum 13.11.19	19.02.21 20.11.19		x		
B14	Deutsche Bahn AG DB Immobilien / Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	Keine Äußerung 07.11.19	12.11.19			x	
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.02.21 04.11.19	23.02.21 14.11.19			x	
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	11.08.21 24.02.21 29.11.19	16.08.21 05.03.21 03.12.19			z.T.	
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	25.01.21 05.11.19	28.01.21 08.11.19		x		
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	19.02.21 21.11.19	22.02.21 26.11.19		x		
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	04.02.21 30.10.19	10.02.21 06.11.19		x		
B20	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	28.01.21 11.11.19	02.02.21 15.11.19		x		
B21	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	26.01.21 08.11.19	02.02.21 14.11.19		x		
B22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	25.01.21 28.10.19	25.01.21 29.10.19		x		
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	Keine Äußerung					

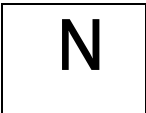
Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"

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
B24	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	27.01.21	27.01.21	x			
B25	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	keine Äußerung					
B28	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB, mit Schreiben vom 15.01.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB und mit Schreiben vom 22.07.2021 für die von der Änderung Betroffenen nach § 4a BauGB.

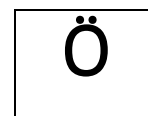
Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.02.21 06.11.19	10.02.21 06.11.19			x	
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	19.02.21 ohne Datum	19.02.21 22.11.19				x
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	17.02.21 19.11.19	17.02.21 19.11.19	x			
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	10.08.21 26.02.21 27.11.19	10.08.21 26.02.21 02.12.19			x	
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Äußerung 26.02.21 29.11.19	26.02.21 29.11.19			z. T.	
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	Keine Äußerung 07.11.19	08.11.19	x			
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N10	NABU Erfurt e.V. Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt	Keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 anhand der Planfassung vom 10.07.2019 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 anhand der Planfassung vom 01.10.2020 durchgeführt.

Im Ergebnis der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurde eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die von der Änderung Betroffenen wurden nach § 4a BauGB mit Schreiben vom 22.07.2021 anhand des Entwurfs, Planfassung vom 20.07.2021 und der Begründung zum Entwurf beteiligt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		28.11.19	29.11.19			z.T.	
Ö2		16.08.21	16.08.21		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit Schreiben vom 15.01.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I 1	Amt für Soziales	19.02.21	22.02.21			z. T.	
I 2	Umwelt- und Naturschutzamt	03.03.21	08.03.21			z. T.	
I 3	Bauamt	19.02.21	23.02.21			z. T.	
I 4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	Keine Äußerung 27.11.19	06.12.19			x	
I 5	Tiefbau- und Verkehrsamt	23.02.21	02.03.21			z. T.	
I 6	Entwässerungsbetrieb	24.02.21	03.03.21			z. T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 2 Abwägungen und Stellungnahmen im Einzelnen

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

**B**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.02.2021 25.11.2019	

## Belange der Raumordnung und Landesplanung

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 23.02.2021

*Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" wurde zuletzt mit Datum vom 25.11.2019 eine befürwortende raumordnerische Stellungnahme abgegeben. Die vorgenommenen Änderungen führen nicht zu einer anderen raumordnerischen Bewertung der Planung.*

#### Stellungnahme vom 25.11.2019

*Auf dem ehemaligen Betriebsstandort der Braugold Brauerei beabsichtigt der neue Vorhabenträger ca. 220 Wohnungen zu errichten. Die geplante Reaktivierung, Neuordnung und bedarfsgerechte Nachnutzung des ca. 1,88 ha großen zentrumsnah gelegenen Areals steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.*

*Die Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung besagen, dass die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll mit dem Ziel, die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) bis 2025 auszugleichen.*

*Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Flächenanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.*

*Zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur besagt das LEP 2025, dass bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen.*

*Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des urbanen und flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. Es 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 weiterentwickelt werden.*

*Entsprechende Grundsätze zur Siedlungsentwicklung sind auch im Regionalplan Mittelthüringen verankert. Die bevorzugte Nutzung der innerörtlichen Potentiale ist auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 festgeschrieben. Nach der aktuellen Wohnbedarfsprognose besteht bis 2030 ein Wohnungsbedarf von 6.000 – 10.000 Wohnungen entsprechend der errechneten Varianten, das bedeutet 420 – 720 Wohnungen jährlich, der auf innerstädtischen Brachen und Flächenreserven gedeckt werden soll.*

*Der ehemalige gewerblich genutzte innenstadtnahe Standort stellt eine dafür geeignete Fläche dar.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen so geordnet werden, dass der räumlich bedingte Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache im innerörtlichen Stadtgebiet stehen in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Leitvorstellungen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms 2025 sowie den regionalplanerischen Grundsätzen zur Siedlungsstruktur des Regionalplans Mittelthüringen.

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

### **Punkt 2**

#### **Stellungnahme vom 23.02.2021**

##### *Keine Einwände*

*In der am 21.08.2020 bekanntgemachten Erteilung der Genehmigung für die 38. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Wohnbaufläche für den Bereich Löbervorstadt, Südliche Schillerstraße / Am Stadtpark – Braugoldareal dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV658 lässt sich aus dieser Darstellung entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 ist damit nach § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er unterliegt lediglich der Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 3 ThürKO.*

## Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### Stellungnahme vom 25.11.2019

*Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV 658 soll auf dem ehemaligen Brauereigelände Braugold in der Löbervorstadt Baurecht für ca. 220 Wohnungen geschaffen werden. Das Vorhaben wurde auf Grundlage der Ergebnisse eines Realisierungswettbewerbes unter besonderer Berücksichtigung der hier relevanten denkmalschutzrechtlichen Belange entwickelt.*

*Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen 1,88 ha großen Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV 658 eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die im Norden geringfügig über den Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgeht. Nördlich, westlich und östlich der dargestellten gewerblichen Baufläche grenzen Darstellungen von gemischten Bauflächen an. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich wurden ein kleines besonderes Wohngebiet und im Anschluss daran großflächige Wohnbauflächen im Bereich der gründerzeitlichen Blockstrukturen der Löbervorstadt dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum östlich gelegenen Stadtpark, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt wurde.*

*Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf dem ehemaligen Brauereigelände Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Nach Aussage der Begründung, S. 7 ist es vorgesehen, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die nach Aussage der Begründung, S. 14 (Pkt. 3) beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes kann aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht entwickelt werden. Das nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachtende Entwicklungsgebot ist verletzt.*

*Auch wenn vorliegender vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV 658 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, kann der Konflikt zum widersprechenden vorbereitenden Bauleitplan hier aus folgendem Grund nur durch ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB gelöst werden:*

*Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist grundsätzlich nur für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich. Im Hinblick darauf, dass die im Flächennutzungsplan verbleibende Darstellung einer gewerblichen und gemischten Baufläche im übrigen Quartier „Robert-Koch-Straße - Am Stadtpark - Schillerstraße - Semmelweisstraße“ in Verbindung mit einer (innerhalb des Geltungsbereichs o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans) berichtigten Wohnbauflächendarstellung keine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets vorgeben würde, wie nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gefordert, ist die Durchführung einer bloßen Berichtigung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Fall ausgeschlossen.*

*Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist für das gesamte o.g. Quartier auch beabsichtigt. Die entsprechende 38. Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße / Am Stadtpark -Braugoldareal“ wurde bereits eingeleitet und liegt zeitgleich zur Beurteilung im Rahmen der Behördenbeteiligung vor. Auf unsere diesbezügliche Stellungnahme vom 25.11.2019 wird verwiesen.*

*Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der o.g. parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans dann abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist,*

*dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Bei Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor dem Flächennutzungsplan unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Ansonsten ist er nur kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, bekannt gemacht am 27.05.2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017, wurde mit der 38. Änderung für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße / Am Stadtpark – Braugoldareal“ im Parallelverfahren geändert, da für den Bereich des Vorhabens eine gewerbliche Baufläche dargestellt war. In der seit 21.08.2020 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt wirksamen Flächennutzungsplanänderung ist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und ist lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

## **Beratende Hinweise**

### **Punkt 3**

#### **Stellungnahme vom 23.02.2021**

*Die textliche Festsetzung 3.1 enthält folgende Formulierung: "Die Bauweise wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 und Teil A2 festgesetzt. § 22 Abs. 2 BauNVO". Die genannte Ermächtigungsgrundlage betrifft die in der BauNVO enthaltene Regelung zur offenen Bauweise. Eine offene Bauweise soll hier aber nicht festgesetzt werden. Vielmehr wird nach den Aussagen der Begründung, S. 27, 28 mit der Festsetzung das Ziel verfolgt, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen in bestimmten Bereichen im Vollzug keine Anwendung finden sollen. Entsprechend den getroffenen zwingenden Festsetzungen sollen geringere Abstandsflächen gelten.*

*Nach den im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Teil A2 enthaltenen Festlegungen zum Vorhaben besteht dabei nicht nur ein Bedarf zur Regelung eines planungsrechtlichen Vorrangs gegenüber den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen in den in der Begründung, S. 27 genannten Bereichen. Vielmehr muss ein planungsrechtlicher Vorrang sowohl im Sinne der in § 6 Abs. 5 ThürBO enthaltenen Regelung (durch die Vorgabe von geringeren Abstandsflächen in bestimmten Bereichen) als auch im Sinne der in § 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 ThürBO enthaltenen Regelung (durch die Vorgabe, dass Gebäude in bestimmten Bereichen ohne Abstandsflächen errichtet werden müssen) festgesetzt werden. Dies wird durch die Formulierung der textlichen Festsetzung 3.1 nicht deutlich.*

*Durch planungsrechtliche Festsetzung kann sowohl geregelt werden, ob Gebäude mit oder ohne Abstandsflächen errichtet werden dürfen bzw. müssen (§ 6 Abs. 1 ThürBO), als auch, ob Außenwände mit abweichender Abstandsflächentiefe realisiert werden müssen bzw. dürfen (in § 6 Abs. 5 Satz 3 ThürBO).*



*Aus den Festsetzungen muss sich eindeutig ergeben, inwieweit sich ein Vorrang der planungsrechtlichen Festsetzungen bei der Anwendung des Abstandsflächenrechts im Vollzug ergeben soll. Ein planungsrechtlicher Vorrang kann:*

- durch Festsetzungen zur Bauweise nach § 22 BauNVO geregelt werden. (Dabei wird grundsätzlich nur der Grenzabstand zum Gebäude und nicht die Abstandsfläche zwischen den Gebäuden bestimmt.)*
- durch Festsetzungen zum abweichenden Maß der Abstandsflächentiefe geregelt werden. Dabei kann es einerseits um Festlegungen zu den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden (§ 9 Abs. 2a BauGB / § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO) und andererseits um Festlegungen zu den Abstandsflächen zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 2a BauGB / § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO) gehen.*
- durch baukörperähnliche Festsetzungen geregelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung von Baugrenzen für sich genommen grundsätzlich nichts darüber aussagt, ob ein Grenzanbau nach dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht erlaubt oder geboten ist (BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016 – 4 BN 26.15). Auch dann wenn zwingende Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zur Gebäudehöhe getroffen wurden, sollte aus einer ergänzenden textlichen Festsetzung ausdrücklich hervorgehen, welcher planungsrechtliche Vorrang im Abstandsflächenrecht mit den baukörperähnlichen Festsetzungen verbunden sein soll.*

*Wir empfehlen die Bauweise und Abstandsflächentiefe auf Grundlage von § 22 Abs. 3, 4 BauNVO i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO zu regeln und dabei auf die getroffenen baukörperähnlichen zeichnerischen Festsetzungen Bezug zu nehmen.*

*In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, ob in Pkt. 3.1 folgende Regelung zur Bauweise / Abstandsflächentiefe gemeint ist: "Durch die in Teil A 1 und in Teil A 2 getroffenen vorhabenkonkreten zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (Baugrenzen, Baulinien) und zur Höhe der baulichen Anlagen wird auch vorgegeben, wo Gebäude ohne Abstandsfläche (§ 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 ThürBO) bzw. mit verringerter Abstandsflächentiefe (§ 6 Abs. 5 ThürBO) zu errichten sind (§ 22 Abs. 3, 4 BauNVO i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO)."*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die textliche Festsetzung 3.1 wurde zur Klarstellung gestrichen. Mit den in der Planzeichnung getroffenen zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche sowie zur Höhe der baulichen Anlagen ist die Bauweise hinreichend bestimmt.

## **Punkt 4**

### **Stellungnahme vom 23.02.2021**

*Die in der textlichen Festsetzung 5.2 enthaltene Regelung zur maximalen Anzahl von Stellplätzen für Abfallbehälter ist ohne Angabe der Bezugsfläche nicht rechtseindeutig. Soweit die Festsetzung nicht grundstücks-, sondern gebietsbezogen gemeint ist, ist zu prüfen, ob es sich um eine vorhabenabhängige Regelung handelt. (Dies wäre der Fall, wenn nach den Regelungen des Durchführungsvertrages von einem zusammenhängenden Vorhabengebiet auch bei Vollzug des Vorhabens auszugehen ist). Gebietsbezogene vorhabenunabhängige Festlegungen zu Obergrenzen verstoßen gegen das Bestimmtheitsgebot.*

*Entsprechendes gilt für die in Pkt. 5.2 und 5.4 textlich festgesetzte maximale Grundfläche bzw. für die in Pkt. 13.1 geregelte Maximalanzahl der Fahrradbügel im Wohngebiet.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Zur Klarstellung wurde die textliche Festsetzung 5.2 durch die zeichnerische Festsetzung von Standorten für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr ersetzt. Gleiches gilt für die Maximalanzahl an Fahrradbügel. Die textliche Festsetzung 13.1 Satz 1 wurde durch zeichnerisch festgesetzte Standorte für Fahrradbügel ersetzt. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Lüftungsanlagen (ehemals 5.4, neu 5.3) wurde präzisiert.

## **Punkt 5**

### **Stellungnahme vom 23.02.2021**

*In der textlichen Festsetzung Pkt. 9.1 sollte (ergänzend) auf die zeichnerische Festsetzung zu den anzupflanzenden Bäumen Bezug genommen werden.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die textliche Festsetzung 9.1 wurde entsprechend ergänzt.

## **Punkt 6**

### **Stellungnahme vom 25.11.2019**

*Den Vorentwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 liegt bislang kein Entwurf zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Den Unterlagen wurde neben der Begründung lediglich ein Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (als Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3 BauGB) beigelegt. Beurteilungsfähige Festsetzungen liegen insofern aktuell nicht vor.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Rahmen Bebauungsplanverfahren LOV658 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet sowie die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 23.02.201 liegt vor.

## **Punkt 7**

### **Stellungnahme vom 25.11.2019**

*Auch wenn das im Quartiersinnenbereich liegende Verwaltungsgebäude und die an der Schillerstraße anliegende Fabrikantenvilla nach der Festsetzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zum unmittelbaren, im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Vorhabengebiet gehört, sollten diese beiden Gebäude in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Überbaubarkeit ist die städtebauliche Qualität auf den einzubeziehenden beiden einzelnen Flächen, die zum Kulturdenkmal gehören und den Vorhabenstandort "Braugoldareal Erfurt" maßgeblich mitprägen, langfristig zu sichern.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die Sicherung der städtebaulichen Qualität der zum Kulturdenkmal Brauerei gehörenden ehemaligen Fabrikantenvilla (Schillerstraße 7) und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude (Schillerstraße 9) kann über die Instrumentarien des Denkmalschutzes sowie über das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB hinreichend gewährleistet werden. Die Einbeziehung der beiden Gebäude in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist hierzu nicht erforderlich.

## **Punkt 8**

### **Stellungnahme vom 25.11.2019**

*Die nach Aussage der Begründung, S. 9, 20 geplanten Wegeverbindungen durch das ehemalige Braugoldareal (in Nord-Süd-Richtung von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße und in Ost-West-Richtung von der Straße "Am Stadtpark" zur Semmelweisstraße) sind durch entsprechende Geh- und Fahrrechte für Fußgänger bzw. Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu sichern.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden entsprechende Rechte zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt.

## **Punkt 9**

### **Stellungnahme vom 25.11.2019**

*Auf eine verträgliche Einbindung der nördlichen zur Schillerstraße orientierten Zufahrt ist insbesondere im Hinblick auf die angrenzende, unter Denkmalschutz stehende Fabrikantenvilla und der beabsichtigten hohen Aufenthaltsqualität des Quartierinnenbereichs zu achten. Da von dieser Zufahrt die beiden Tiefgaragen im Bereich des "Schillerflügels" und des "Platzhauses" erschlossen werden sollen und zudem über diese Zufahrt der in der "Schwankhalle" geplante Nahversorger bzw. die sonstigen Gewerbebetriebe zu erschließen sind, sind in dem nördlichen Zufahrtsbereich Konflikte zu erwarten, die planerisch, organisatorisch, baulich und gestalterisch zu lösen sind.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Über die Zufahrt Schillerstraße werden die Tiefgaragen des Schillerflügels und der zentralen Tiefgarage (Platzhaus/Gärhaus/Maschinenhaus) erschlossen. Zur Entlastung des Verkehrs im Zufahrtsbereich Schillerstraße bestehen weitere Erschließungsmöglichkeiten der zentralen Tiefgarage über die Semmelweisstraße und Robert-Koch-Straße. Oberirdische offene Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereichs zugunsten der Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Konflikten in Bezug auf den Nutzerkreis wurde auf eine Entflechtung der verschiedenen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, PKW) geachtet. Die Fahrgasse für den motorisierten Verkehr und der Fuß- und Radweg sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen (Zufahrt in Asphalt, Geh-/Radweg in Betonwerkstein/Ortbeton). Verbindliche Regelungen dazu enthält der Durchführungsvertrag.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und erforderliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung vorschlägt. Diese wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Auseinandersetzung mit den im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Lärmauswirkungen sowie den getroffenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Punkt 2.11 ausführlich dargelegt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### **Punkt 10**

#### **Stellungnahme vom 25.11.2019**

*Nach Aussage der Begründung, S. 11 (Pkt. 2.1) liegt ein erheblicher Höhengsprung von ca. 7 - 12 Metern im Vorhabengebiet vor, an dem sich nach Aussage, S. 17 (Pkt. 5.2) das Bauungskonzept und die Tiefgaragenplanung ausrichtet. Bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollten vorhabenkonkrete Festsetzungen zur Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen nach § 9 Abs. 3 BauGB getroffen werden, indem im Bereich der geplanten Wegeführungen und Zufahrten ein Netz von Höhenpunkten (mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.10 der PlanZV Anlage) festgesetzt wird.*

*Unabhängig davon wird auf die Anforderung nach § 1 Abs. 2 PlanZV hingewiesen, nach der in der verwendeten Planunterlage die Geländebeziehungen so anzugeben sind, dass der Zustand des Plangebiets ausreichend erkennbar ist. (Dabei ist für die Angabe in der Planunterlage aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes ein anderes Planzeichen zu verwenden als für die Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB.) In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind ergänzend die geplanten Treppenanlagen einzutragen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Höhenlage des geplanten Geländes unter Berücksichtigung der PlanZV in verschiedenen Bereichen festgesetzt. Dabei wurden neben den terrassenartigen unterschiedlichen Geländeneiveaus auch Gebäudezugänge und Geländeneivausprünge (z.B. bei Treppenanlagen) berücksichtigt. Im Innenhof des Baukörpers A (Grüner Winkel) wurde entsprechend dem freiraumplanerischen Konzept, eine Böschung festgesetzt. Ebenso wurden zur besseren Nachvollziehbarkeit der bestehenden Geländesituation im Verhältnis zur geplanten Geländesituation die bestehenden Geländehöhen und Böschungen innerhalb des Plangebiets dargestellt.

## **Punkt 11**

### **Stellungnahme vom 25.11.2019**

*Da nach Aussage der Begründung, S. 14 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt werden soll, ist ergänzend eine bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB zu treffen, um den Anforderungen an den Vorhabenbezug zu genügen.*

*Nach Aussage der vorliegenden Begründung, S. 17 sollen 220 Wohnungen mit insgesamt 18.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein das Wohnen ergänzendes Gewerbe realisiert werden. Zur Art des Gewerbes bzw. zur Anzahl der zu realisierenden Gewerbeeinheiten liegt in der Begründung bislang keine vorhabenkonkrete Aussage vor. Zur Nutzung der unteren Geschosse der „Schwankhalle“ enthält der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan zudem keine abschließende Festlegung. (Als Alternative zu einem Nahversorger wird hier optional ein anderes Gewerbe oder ein Bordinghaus angegeben.)*

*Bis zum Satzungsbeschluss muss das zu realisierende Vorhaben im Durchführungsvertrag auch hinsichtlich der gewerblichen Nutzung konkret festgelegt sein.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB (Textliche Festsetzung 0), wonach im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben, insbesondere hinsichtlich der gewerblichen Nutzungsangaben, im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB konkret genug beschrieben.

## **Punkt 12**

### **Stellungnahme vom 25.11.2019**

*In dem auf S. 7 der Begründung enthaltenen Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist die Abgrenzungslinie des dargestellten Besonderen Wohngebietes zu ergänzen, die im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist (vgl. hierzu auch unsere Stellungnahme zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans vom 25.11.2019, Anlage 2).*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Punkt 1.4.2 ein Übersichtsplan der 38. Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Abgrenzungs-bereichs des Besonderen Wohngebietes WB enthalten.

## **Punkt 13**

### **Stellungnahme vom 25.11.2019**

*Die auf dem Braugoldareal befindlichen Kulturdenkmale sind nach § 9 Abs. 6 BauGB nach-richtlich zu übernehmen. Hinsichtlich der beabsichtigten Umbauten und Änderungen des Gebäudebestandes im Vorhabengebiet können die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude*

*zur besseren Lesbarkeit der nachrichtlichen Übernahme ergänzend in einer separaten Übersichtsskizze eingetragen werden.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindliche eingetragene Kulturdenkmal "Brauerei" mit seinen einzelnen Bestandteilen wurde nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Auf die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen dazugehörigen Bestandteile Schillerstraße 7 (Wohnhaus) und Schillerstraße 9 (Verwaltungsgebäude) wurde im Teil D unter Punkt 2 – Denkmalschutz hingewiesen. Unter Punkt 1.4.4 der Begründung zum Bebauungsplan sind die denkmalgeschützten Anlagen des Kulturdenkmals Brauerei in einer Übersichtsskizze dargestellt und erläutert.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 2</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.02.2021 27.11.2019	

## Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 25.02.2021

*keine Betroffenheit*

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

#### Stellungnahme vom 27.11.2019

*keine Betroffenheit*

*Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Erfurt.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

## Belange der Wasserwirtschaft

### Punkt 2

#### Stellungnahme vom 25.02.2021 und 27.11.2019

*keine Betroffenheit*

*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. aus den eigenen Planungen (Stellungnahme Referate 43, 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung der Pachtverträge*

*etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

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

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

#### **Punkt 3**

Stellungnahme vom 25.02.2021 und 27.11.2019

*keine Betroffenheit*

*Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 6 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.*

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung beteiligt.

**Belange des Immissionsschutzes (Abteilung 6)**

#### **Punkt 4**

Stellungnahme vom 25.02.2021 und 27.11.2019

*keine Betroffenheit*

#### **Abwägung**

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

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

#### **Punkt 5**

Stellungnahme vom 25.02.2021 und 27.11.2019

*keine Betroffenheit*



*In dem o. g. Gebiet sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 6 im TLUBN anhängig.*

### **Abwägung**

**Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.**

## **Belange der Immissionsüberwachung (Abteilung 7)**

### **Punkt 6**

#### **Stellungnahme vom 25.02.2021**

*Die Stadt Erfurt plant die städtische und freiraumplanerische Neuordnung des Braugoldareals. Dazu wurde unter anderem ein Schallgutachten erstellt.*

*Bei der Lage der Immissionsorte im Bebauungsplan fehlt die nördlichste Westfassade des Schillerflügels. Hier treten durch Verkehrsbelästigungen Pegel am Tag zwischen 65 bis 70 dB(A) auf und in der Nacht zwischen 55 bis 65 dB(A). Diese Ergebnisse sind in den Rasterlärmkarten Bild 9 und Bild 10 ersichtlich. Allerdings wird die nördlichste Westfassade des Schillerflügels im Ergebnis nicht ausgewertet, es ist nicht nachvollziehbar, warum hier keine Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden.*

*Weiterhin werden im Schallgutachten, als auch in der textlichen Festsetzung auf die zurückgezogene DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 hingewiesen, dies sollte durch die aktuelle Fassung der DIN 4109 mit Stand 2018 korrigiert werden.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Aufgrund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i. d. R. überschritten werden, wurde den Belangen des Schallschutzes ein hoher Rang eingeräumt und ein schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Hierzu wurde eine immissionsschutzrechtliche Bewertung aller Lärmquellen, d.h. Straßenverkehrslärm, Schienenlärm, Gewerbelärm und durch Anwohner bedingter Lärm (Tiefgaragen) vorgenommen.

Betrachtet wurden dabei Fassaden von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, an denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden und maßgebliche Emissionen durch gewerblichen Lärm oder Verkehrslärm zu erwarten sind. Da es sich bei der nördlichen Westfassade des Schillerflügels um eine Brandwand handelt und hier keine Fenster eingeordnet werden, wurde in diesem Bereich kein Immissionspunkt gesetzt.

Die gemäß Gutachten empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Im Zuge der vertiefenden Planungen ergaben sich notwendige Änderungen bezüglich der Lage der Tiefgarage im Bereich der denkmalgeschützten Kelleranlagen. Weiterhin erforderten die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen eine Anpassung des Schallgutachtens.

Das schalltechnische Gutachten und die zur Konfliktbewältigung getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden –in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde- unter Berücksichtigung der DIN 4109 Stand 2018 aktualisiert (Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 02.07.2021).

Die Auseinandersetzung mit den im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Lärmauswirkungen sowie den getroffenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Punkt 2.11 ausführlich dargelegt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### **Punkt 7**

Stellungnahme vom 27.11.2019

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

### **Abwägung**

**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**

### **Punkt 8**

Stellungnahme vom 27.11.2019

*Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Die Erstellung eines Schallgutachtens ist geplant und ist auch durchzuführen. Werden die o. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebiets überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung auszuführen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

siehe Abwägung der Stellungnahme Punkt 6

### **Punkt 9**

Stellungnahme vom 27.11.2019

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

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Die Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind als textliche Festsetzungen unter Punkt 8 in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Punkt 2.11 ausführlich erläutert worden. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

siehe auch Abwägung der Stellungnahme Punkt 6

## **Punkt 10**

Stellungnahme vom 27.11.2019

*Klima*

*Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind verbal zu beschreiben.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer klimatischen Sanierungszone des dicht besiedelten Kernstadtbereiches von Erfurt, welcher eine hohe flächenmäßige Überwärmung mit negativer Wirkung auf das Bioklima des Menschen aufweist. In diesem innerstädtischen Bereich ist die Belüftung mit Kalt- und Frischluft äußerst gering. Gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und geringen Grünanteil beschleunigt sich die städtische Überwärmung. Derzeit sind ca. 83 % der Fläche im Plangebiet durch Gebäude oder Zufahrten und Zuwegungen sowie ehemalige offene Lagerflächen versiegelt. Mit der Umsetzung des Vorhabens findet eine teilweise Entsiegelung der Flächen statt. Das Areal wird freiraumplanerisch neu geordnet sowie qualitativ und ökologisch aufgewertet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Bepflanzung (textliche Festsetzungen Nr. 6 und 9) leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf das Klima im Punkt 2.12 dargelegt.

## **Punkt 11**

Stellungnahme vom 27.11.2019

*Luft*

*Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Verschlechterung der Luftschadstoffkonzentration sind verbal zu beschreiben.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrsemissionen der umliegenden Straßen wurde den Belangen der Lufthygiene ein hoher Rang eingeräumt und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein lufthygienisches Gutachten erstellt, in welchem die Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation des Untersuchungsgebiets geprüft und bewertet wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Untersuchungsraum insgesamt günstige lufthygienische Verhältnisse herrschen. Die ermittelten Immissionskenngrößen liegen an der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Luftschadstoffkonzentration im Punkt 2.3 beschrieben.

## **Punkt 12**

Stellungnahme vom 25.02.2021 und 27.11.2019

*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 Uhr bis 7.00 Uhr.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

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

#### **Punkt 13**

Stellungnahme vom 25.02.2021 und 27.11.2019

*Hinweise zur 12. BImSchV – Störfallverordnung*

*Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 Km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.*

#### **Abwägung**

**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**

### **Belange des Geologischen Landesdienstes**

#### **Punkt 14**

Stellungnahme vom 25.02.2021 und 27.11.2019

*Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung*

*Die Planung dient der Neuordnung und Revitalisierung einer brachliegenden innerstädtischen, ehemals gewerblich genutzten Fläche als Allgemeines Wohngebiet unter Beachtung der Anforderungen aus dem Denkmalschutz. In Anbetracht der vorangegangenen Überbauung und Nutzung des Standortes als Brauerei sind die Baugrundverhältnisse durch den Austausch, die Aufschüttung oder die Abtragung von Erdstoffen erheblich beeinflusst. Die Erkundung und Bewertung des Baugrundes für die Folgenutzung ist dementsprechend auszulegen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.5.6 aufgenommen.

#### **Punkt 15**

Stellungnahme vom 25.02.2021 und 27.11.2019

*Geologische Untersuchungen - 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. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planunterlagen darauf hin. Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN).*

*Rechtliche Grundlagen sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. 03.1974 (BGBl. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10. 11.2001 (BGBl. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. 03.1998 (BGBl. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).*

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

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf die Anzeigepflicht und Übergabe der Schichtenverzeichnisse wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen (Teil D – Hinweise, Punkt 4). Die erbetenen Hinweise in den Ausschreibungsunterlagen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern weiterführende Planungsschritte im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

## **Belange des Bergbaus / Altbergbaus**

### **Punkt 16**

#### **Stellungnahme vom 25.02.2021**

*Das Referat 86 des TLUBN wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am o. g. Planverfahren (Vorentwurf) beteiligt. Die bergbauliche Stellungnahme vom 27.11.2019 gilt inhaltlich auch für diesen Entwurf unverändert fort und wird hiermit bestätigt. Es bestehen keine weiteren Hinweise und Anregungen. Änderungen bzw. neue Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau sind nicht hinzugekommen.*

#### **Stellungnahme vom 27.11.2019**

*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 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.*

### **Abwägung**

**Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.**

### **Punkt 17**

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

### **Abwägung**

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 Bundesnaturschutzgesetzes Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Unabhängig davon wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung auf den mit großflächigen Kelleranlagen unterbauten Flächen sowie den nicht überbaubaren Flächen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 6, Nr. 9).

### **Belange der Abfallwirtschaft**

### **Punkt 17**

Stellungnahme vom 27.11.2019

*keine Betroffenheit*

### **Abwägung**

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 3</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.02.2021 11.11.2019	

### **Punkt 1**

#### Stellungnahme vom 10.02.2021

##### *Plangrundlage – Allgemeiner Hinweis*

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

#### Stellungnahme vom 11.11.2019

##### *Plangrundlage – Allgemeiner Hinweis*

*Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Plangrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen. Im Bebauungsplan fehlt die Flur- und Gemarkungsangabe.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Plangrundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Vermessungsbüro Vermessungsstelle Dipl.-Ing. (FH) Arnt Wittwer, Erfurt, liegt mit Datum vom 10.07.2020 vor.

Die Flur- und Gemarkungsangaben wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### **Punkt 2**

#### Stellungnahme vom 10.02.2021 und 11.11.2019

##### *Bodenordnung*

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

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich - bis auf eine Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche- im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Neuordnung dieser Grundstücksflächen erfolgt durch vertragliche Regelungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Erfurt.

### **Punkt 3**

Stellungnahme vom 10.02.2021 und 11.11.2019

*Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze*

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

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

### **Punkt 4**

Stellungnahme vom 10.02.2021 und 11.11.2019

*Flurbereinigung*

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

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 4</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.02.2021 27.11.2019	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 09.02.2021

*Mit dem vorliegenden Entwurf des VBP LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" Erfurt sind wir einverstanden. Unsere Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden in die Planunterlagen übernommen.*

#### **Abwägung**

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.**

#### Stellungnahme vom 27.11.2019

*Hinweis auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis fehlt.  
Rechtsgrundlage: Thüringer Denkmalschutzgesetz*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil D, Nr. 1) hingewiesen sowie in der Begründung (Punkt 1.4.4) entsprechend erläutert.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 5</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.02.2021 07.11.2019	

### **Punkt 1**

#### Stellungnahme vom 03.02.2021

*Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.*

#### Stellungnahme vom 07.11.2019

*Das beplante Areal liegt zu Teilen im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt.*

### **Abwägung**

**Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung**

Auf die Lage des Vorhabens im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung wurde im Bebauungsplan unter D-Hinweise, Nr. 5 hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag, so dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 6</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Strom/Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.02.2021, 04.02.2021 14.11.2019, 06.11.2019	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 10.02.2021

##### *Anlagenbestand Strom*

*Im Bereich LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" befand sich eine kundeneigene Versorgung, welche außer Betrieb genommen wurde. Im Zuge der Neubebauung müssen die netztechnischen Anlagen (Kabeltrassen, -verteilerschränke) in das Gebiet erweitert werden. Die geschieht auch in öffentlichen Bereichen. Die in der Planung des Investors eingeordnete Trafostation in der Robert-Koch-Straße stellt dabei das Minimum dar.*

#### Stellungnahme vom 06.11.2019

*Das Planungsgebiet ist derzeit durch ein Arealnetz der ehemaligen Firma Braugold versorgt. Im Zuge einer Wohn- und/oder Gewerberaumentwicklung müssen Trassen und Standorte für notwendige Trafostationen vorgesehen werden.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Standort für eine Trafostation festgesetzt. Sofern weitere Anlagen erforderlich sind können diese, gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

### Punkt 2

#### Stellungnahme vom 10.02.2021 und 06.11.2019

*Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt. Die von unseren Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.*

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

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

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

*Da sich im geplanten Bauraum Fernmelde- und Steuerkabel für Strom- und Fernwärmeanlagen befinden, ist vor Beginn der Arbeiten eine Rücksprache erforderlich.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

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

### **Punkt 3**

Stellungnahme vom 04.02.2021 und 14.11.2019

*Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümerin im angrenzenden Bereich des Vorhabengebietes ein Gas-Niederdrucksystem einschl. Gasnetzanschlüssen mit einem Betriebsdruck von 23 mbar zur Gasverteilung. Die Lage der Leitungen ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Die Sicherheit und die Zugänglichkeit der vorhandenen Gasleitungen dürfen in keiner Weise und zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.*

*Das Planungsgebiet befindet sich im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt. Damit unterliegen die zukünftigen Anschlussobjekte dem Anschluss- und Benutzungszwang zur Versorgung des Objektes mit Wärme.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf die Lage des Vorhabens im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung wurde im Bebauungsplan unter D-Hinweise, Nr. 5 hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag, so dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen wurden, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

### **Punkt 4**

Stellungnahme vom 14.11.2019

*Sollte beabsichtigt werden ein oder mehrere gasmotorisch betriebene BHKW`s zu errichten, ist es möglich, die Befreiung vom Anschluss und Benutzungszwang zu erreichen. Hierbei gilt folgende Aussage:*

*Eine gasmotorische Versorgung der zukünftigen Wohnbebauung mit Erdgas zum Zwecke des Betriebes eines oder mehrere BHKW`s ist ausgehend von der Schillerstraße und der Robert-*

*Koch-Straße möglich. Hierzu sind beim zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zu beantragen. Unter Zugrundelegung der positiven Bescheidung ist dann eine entsprechende Versorgung möglich.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Auf die Lage des Vorhabens im Fernwärmesetzungsgebiet wird im Teil D – Hinweise, Punkt 5 der Planzeichnung verwiesen. Abweichend hiervon ist derzeit die Energieversorgung des Plangebiets durch ein Blockheizkraftwerk geplant. Die erforderliche Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang wird der Vorhabenträger beim Umwelt- und Naturschutzamt beantragen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen einer Energieversorgung durch ein BHKW nicht entgegen.

#### **Punkt 5**

##### Stellungnahme vom 14.11.2019

*Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung der Landeshauptstadt Erfurt.*

#### **Abwägung**

**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**

#### **Punkt 6**

##### Stellungnahme vom 14.11.2019

*Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit.*

#### **Abwägung**

**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 7</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.02.2021 15.11.2019	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 02.02.2021 und 15.11.2019

- *grundsätzlich keine Einwände zum vorgelegten Entwurf*
- *Das Bebauungsplangebiet kann prinzipiell über die Schiller-, Semmelweis- bzw. Robert-Koch-Straße trinkwasserseitig erschlossen werden. Vorhandene Trinkwasseranschlüsse können ggf. weiter genutzt werden.*
- *Die innere Erschließung- technische Lösungen und Verantwortlichkeiten- ist rechtzeitig vor geplantem Baubeginn durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Vorhabenträger zu regeln.*
- *Die Lage neuer Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird erforderlich, wenn neu zu verlegende Trinkwasserleitungen über ein Privatgrundstück verlaufen.*
- *Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind derzeit 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenraum 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.*
- *Bitte beachten Sie unseren Hinweis, dass der Objektschutz den über den Grundschutz hinausgehenden, objektbezogenen Löschwasserbedarf darstellt und nicht vom Wasserversorgungsunternehmen abgedeckt wird.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben. Im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, wird auf die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern zur Sicherung der stadttechnischen Erschließung hingewiesen.

## **Punkt 2**

### **Stellungnahme vom 02.02.2021 und 15.11.2019**

#### *Allgemeine Hinweise*

- *Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine selbstständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu beantragen ist.*
- *In Anlehnung an das technische Regelwerk ist die Anschlussleitung direkt, geradlinig und auf kürzestem Wege bis in ein Gebäude zu führen.*
- *Der Wasserzähler ist im Gebäude an der straßenseitigen Hauswand an einem frostsicheren Ort so anzubringen, dass er zu jeder Zeit leicht zugänglich und ablesbar ist, ausgetauscht und überprüft werden kann.*
- *Im Rahmen des förmlichen Anschlussgenehmigungsverfahrens erfolgt in der SWE Netz GmbH die Abstimmung der anschlusstechnischen Details.*
- *Es erfolgt keine Vorverlegung eines Trinkwasseranschlusses, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.*
- *Weiterhin beachten Sie bitte bereits bei der Planung, dass ein lichter Mindestabstand zwischen allen Trinkwasserleitungen und zu anderen Medien von 0,4 m einzuhalten ist und Trinkwasserleitungen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben. Im Durchführungsvertrag, zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger wird auf die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern zur Sicherung der stadttechnischen Erschließung hingewiesen.

## **Punkt 3**

### **Stellungnahme vom 02.02.2021 und 15.11.2019**

#### *Allgemeine Hinweise*

- *Baumpflanzungen sind mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung einzuplanen und zu pflanzen.*
- *Die Fortschreibung des B-Planes bzw. wesentliche Änderungen bedürfen der erneuten Zustimmung der ThüWa GmbH.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.1 können die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden. Somit kann die Einhaltung des Sicherheitsabstandes zwischen Bäumen und Leitungen gewährleistet werden.

Sofern eine wesentliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird, erfolgt eine erneute Beteiligung der Behörden und somit auch der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa GmbH.

#### **Punkt4**

##### Stellungnahme vom 15.11.2019

##### *Allgemeine Hinweise*

- *Gebäudeeinführungen sind nach den technischen Vorgaben der ThüWA GmbH herzustellen.*
- *Im Zusammenhang mit der Anordnung von Fernwärmeleitungen unmittelbar neben der Trinkwasserleitung ist in Anlehnung an die DIN 18012 zur Vermeidung von unzulässigen Aufwärmungen des Trinkwassers eine ausreichende Wärmeisolierung zwischen der Fernwärmeleitung und der Trinkwasserleitung sicherzustellen. Hierzu ist bei erdverlegtem System gem. DIN19630 ein lichter Mindestabstand von 400 mm zwischen beiden Leitungen einzuhalten und die Fernwärmeleitungen sind grundsätzlich ausreichend zu isolieren. Behelfsweise kann bei Unterschreitung des Mindestabstandes eine erddruckfeste und wasserfreie Zwischeneinlage eingesetzt werden.*
- *In Anlehnung an die DIN18012 sind in allen Räumlichkeiten für den Anschluss eine Frostsicherheit sowie ein Schutz gegen übermäßige Aufwärmung des Trinkwassers (über 25°C) zu gewährleisten. Des Weiteren sind für eine ausreichende Belüftung und für eine entsprechende Isolierung der Anlagen zu sorgen.*
- *Die Inbetriebnahme der Kundenanlage muss durch den Kunden unmittelbar nach der Inbetriebsetzung erfolgen. Zur Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen muss der Kunde eine Mindestwasserentnahme bzw. geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass keine Rückwirkung in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich ist. Als geeignete Maßnahme kommen in Frage: a) einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb von 5 Tagen (Trinkwassertemperatur < 17 °C), b) einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb eines Tages (Trinkwassertemperatur > 17 °C).*

##### **Abwägung**

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

##### **Begründung**

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 8</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.11.2019	

### Punkt 1

#### *Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"*

- *Ein Rückwärtsfahren darf nicht erforderlich sein. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.*
- *Nach § 10 Abs. 3 Abfallwirtschaftssatzung Erfurt- AbfWS darf der Weg zwischen Standplatz und Entsorgungsfahrzeug 10 m nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Bei Nichtgewährleistung dieser Bedingungen legt die Stadt einen Übernahmeplatz fest (§ 10 Abs. 5 AbfWS).*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Gemäß der textlichen Festsetzung 13.2 sind dauerhafte Standplätze für Müll in die Gebäude zu integrieren. Für die Übernahme des Mülls wurden Übernahmeplätze im jeweiligen straßennahen Bereich der angrenzenden Straßen zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

### Punkt 2

#### *eingesetzte Fahrzeugtechniken*

- *Hinweise zur Größe der eingesetzten Fahrzeugtechnik,*
- *Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau vorhandener Straßen ist darauf zu achten, dass folgenden Sachverhalten Rechnung getragen wird: Parksituation, Begegnungsverkehr, Fahrbahnbreite, Belastungsklassen, Fahrbahnführung und Wendemöglichkeiten.*
- *Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt06).*
- *Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen. Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden kann, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollen die Übernahmeplätze auch etwas*

*größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z.B. infolge Zuzügen und dergleichen.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Bau einer neuen Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anfahrbbarkeit des Grundstücks ist über die angrenzenden Straßen gesichert. Für die Übernahme des Mülls wurden Übernahmeplätze im jeweiligen straßennahen Bereich der angrenzenden Straßen zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

#### **Punkt 3**

##### *Hohlsystem*

- *Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 AbfWS zu beachten (insbesondere muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden.*
- *Bei Müllbehältereinhausungen, die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, ist eine Doppelschließanlage vorzuhalten (zusätzliche Kosten). Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück auf dem Gehweg oder am Straßenrand der angrenzenden öffentlichen Straße bereitzustellen.*

#### **Abwägung**

**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung**

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

#### **Punkt 4**

##### *Bringsystem*

- *Hinweise zur Ausführung des Standortes bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über Depotcontainer*

#### **Abwägung**

**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV658 befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze. Neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

## **Punkt 5**

### *Bauphase*

- *Hinweise zur Gewährleistung der Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke während der Bauphase*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 9</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.02.2021 22.11.2019	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 23.02.2021

*Keine Bedenken gegen das Vorhaben.*

*Für das B-Plan-Gebiet wurde korrekterweise ein Schallgutachten erstellt und auch die Schallemissionen des Stadtbahnverkehrs betrachtet. Dabei wurden in Tabelle 9 auf Seite 30 des Lärmtechnischen Gutachtens auch die gefahrenen Geschwindigkeiten angesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass wir mit der Stadtbahn in diesem Abschnitt nicht nur tagsüber, sondern auch nachts mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h fahren. Hierzu liegt uns eine Ausnahmegenehmigung seitens des TVA Abt. Verkehr vor, welche zuletzt am 10.11.2020 verlängert wurde.*

*Im Ergebnis können sich mit dem Ansatz 50 km/h auch nachts zwischen 22.00 -06.00 Uhr eine andere Lautstärke und auch andere Lärmpegelbereiche ergeben. Unter diesem Aspekt sind die geplanten passiven Lärmschutzmaßnahmen neu zu bewerten, um auch hier den Schutz der zukünftigen Bewohner in der neuen Bebauung zu gewährleisten.*

#### Stellungnahme vom 22.11.2019

*Hinweise zum Schallschutz*

*Im näheren Umfeld der geplanten Wohnbebauung findet regelmäßig Stadtbahnverkehr (2 Linien) statt. Dabei treten schienenbahntypische nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt sollte bei der Lärmbeurteilung für das B-Plan-Gebiet berücksichtigt werden.*

### **Abwägung**

**Den Stellungnahmen wurde in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Aufgrund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i. d. R. überschritten werden, wurde den Belangen des Schallschutzes ein hoher Rang eingeräumt und ein schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Hierzu wurde eine immissionsschutzrechtliche Bewertung aller Lärmquellen, d.h. Straßenverkehrslärm, Schienenlärm, Gewerbelärm und durch Anwohner bedingter Lärm (Tiefgaragen) vorgenommen. Die empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Im Zuge der vertiefenden Planungen ergaben sich notwendige Änderungen bezüglich der Lage der Tiefgarage im Bereich der denkmalgeschützten Kelleranlagen. Weiterhin erforderten die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen eine Anpassung des Schallgutachtens. Die Stellungnahme der Erfurter Verkehrsbetriebe AG wurde hierbei berücksichtigt. Das schalltechnische Gutachten und die zur Konfliktbewältigung getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden –in Abstimmung mit der unteren Immissionschutzbehörde- unter Berücksichtigung der genannten Aspekte aktualisiert (Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 02.07.2021).

Die Auseinandersetzung mit den im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Lärmauswirkungen sowie den getroffenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Punkt 2.11 ausführlich dargelegt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## **Punkt 2**

### **Stellungnahme vom 22.11.2019**

*Keine Bedenken gegen das Vorhaben.*

*In der angrenzenden Schillerstraße findet Bus- und Straßenbahnverkehr der EVAG statt. Bei Baumaßnahmen zur Umsetzung des B-Planes sind der Bus- und Straßenbahnverkehr zu gewährleisten und nicht zu behindern.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

## **Punkt 3**

### **Stellungnahme vom 22.11.2019**

*Anlagenbestand der EVAG*

*An den Häusern Schillerstraße Nr. 5, 7, 11 befinden sich Wandabspannungen der EVAG, welche bei Baumaßnahmen beachtet und zwingend erhalten werden müssen. Im beigelegten Lageplan wurden sie gelb markiert.*

*Der neben der Einfahrt zum Areal in der Schillerstraße stehende Fahrleitungsmast muss genauso erhalten bleiben. Er ist im beigelegten Lageplan ebenfalls gelb markiert. Bei Grabung ist ein Mindestabstand von 1,0 m zum Mastfundament einzuhalten und die Standsicherheit des Mastes ist zu gewährleisten. Die Fundamentkappen sowie die Mastkonservierung dürfen nicht beschädigt werden.*

*Im Gehweg in der Schillerstraße vor dem B-Plan-Grundstück verläuft eine Bahnstromkabeltrasse der EVAG. Bei Baumaßnahmen zur Umsetzung des B-Planes ist im Bereich der Bahnstromkabel nur Handschachtung mit äußerster Vorsicht erlaubt. Die Kabel stehen unter Spannung. Sie dürfen weder lage- noch höhenmäßig verändert, nicht überbaut und nicht beschädigt werden.*

*Im Gehweg in der Schillerstraße im Bereich der Einfahrt zum B-Plan-Gebiet befindet sich ein Kabelschacht der EVAG. Bei Bedarf ist eine Versetzung auf Kosten des Verursachers / Vorhabenträgers denkbar. Im Vorfeld ist dies jedoch planerisch zu beurteilen. Des Weiteren ist die Abt. Verkehr des TVA zu befragen, da der Schacht auch mit Anlagen der LSA belegt ist.*

*Auf dem B-Plan-Grundstück in der Schillerstraße sowie in der Semmelweisstraße verläuft eine alte Bahnstromkabeltrasse der EVAG. Diese ist außer Betrieb und kann bei Baumaßnahmen zur Umsetzung des B-Planes bei Bedarf entfernt werden. Sie ist im Lageplan rot markiert. Eine digitale Einmessung der entfernten Kabel ist erforderlich – mit Weiterleitung an die EVAG.*

*Alle in Betrieb befindlichen EVAG-Leitungsbestände und Anlagen, auch die nicht explizit genannten, sind vor Beschädigungen zu schützen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

### **Punkt 4**

#### **Stellungnahme vom 22.11.2019**

#### *Ein- und Ausfahrt Schillerstraße*

*Aus den beigefügten Unterlagen ist nicht erkennbar, wie die Ein- / Ausfahrt in der Schillerstraße gestaltet werden soll. Aufgrund einer Belegung mit 2 Straßenbahnlinien in beiden Fahrtrichtungen und der bestehenden hohen Verkehrsbelastung käme nur rechts-raus-rechts-rein in Betracht.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Bebauungsplangebiet wird über drei Grundstückszufahrten an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Zufahrt an der Schillerstraße erfolgt die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz. Aufgrund der in der Schillerstraße vorhandenen Straßenbahntrasse ist ein Befahren des Areals nur in Fahrtrichtung (Nordost) im rechts-rein-rechts-raus-Prinzip möglich. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt dabei ausschließlich auf dieser Fahrspur. Die Gleisanlage der Schienenbahn hat eine Trennwirkung. Eine Inanspruchnahme des Bahnkörpers für eventuelle Abbiegespuren im Gleisbereich, Ausweichen o. ä. ist nicht erforderlich.

### **Punkt 5**

#### **Stellungnahme vom 22.11.2019**

#### *Geplante Baumpflanzungen in der Schillerstraße*

*Die geplanten Bäume sind außerhalb der Bahnstromkabel und mit Abstand zu den Abspannungen zu platzieren.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Entsprechend der textlichen Festsetzung 9.1 können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden. Somit kann die Einhaltung des Sicherheitsabstandes zwischen den Bäumen und den Bahnstromkabeln gewährleistet werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 10</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.02.2021 08.11.2019	

Stellungnahme vom 02.02.2021 und 08.11.2019

- *Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.*
- *Wir verweisen auf die Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung.*
- *Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftsportal.*
- *Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgung bezieht.*
- *Erkundigen Sie sich bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Im Durchführungsvertrag, zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger wird auf die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern zur Sicherung der stadttechnischen Erschließung hingewiesen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 11</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.12.2019	

### Stellungnahme vom 03.12.2019

*Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stattfinden werden. Im Speziellen bitten wir um Übermittlung der Kontaktdaten des Erschließungsträgers und möglichst auch des vom Erschließungsträgers beauftragten Ingenieurbüros.*

*Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.*

*Wir bitten 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. 0,2 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 der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern,*
- bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6 (2,5 m Mindestabstand zu geplanten Versorgungsstrassen) zu beachten,*
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass*

*Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 12</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.01.2021 28.10.2019	

*keine Betroffenheit*

Stellungnahme vom 26.01.2021 und 28.10.2019

*Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.*

**Abwägung**

**Die Stellungnahmen wurden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 13</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.02.2021 (Eingang) 13.11.2019	

Stellungnahme vom 19.02.2021(Eingang) und 13.11.2019

**keine Einwände oder Änderungsvorschläge**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 14</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Deutsche Bahn AG DB Immobilien / Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.11.2019	

#### Stellungnahme vom 07.11.2019

*Gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" (Vorentwurf) der Stadt Erfurt bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden.*

- *Im angegebenen Plangebiet befinden sich keine Grundstücke und Anlagen der Deutschen Bahn und ihrer Konzernunternehmen.*
- *Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.*
- *Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d. h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.*
- *Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Aufgrund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i. d. R. überschritten werden, wurde den Belangen des Schallschutzes ein hoher Rang eingeräumt und ein schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Hierzu wurde eine immissionsschutzrechtliche Bewertung aller Lärmquellen, d.h. Straßenverkehrslärm, Schienenlärm, Gewerbelärm und durch Anwohner bedingter Lärm (Tiefgaragen) vorgenommen. Die empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Im Zuge der vertiefenden Planungen ergaben sich notwendige Änderungen bezüglich der Lage der Tiefgarage im Bereich der denkmalgeschützten Kellieranlagen. Weiterhin erforderten die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen eine Anpassung des Schallgutachtens. Das schalltechnische Gutachten und die zur Konfliktbewältigung ge-

troffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden –in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde- aktualisiert (Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 02.07.2021).

Die Auseinandersetzung mit den im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Lärmauswirkungen sowie den getroffenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Punkt 2.11 ausführlich dargelegt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 15</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.02.2021 04.11.2019	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 03.02.2021

*Dem Entwurf können nunmehr Flurstücke entnommen werden, welche zum Untersuchungsraum gehören sollen. Im Ergebnis unserer Prüfung wird festgestellt, dass die Flurstücke mit Betriebsanlagen der Straßenbahn vom Betrachtungsrahmen nicht erfasst sind. Eine Änderung von Betriebsanlagen der Straßenbahn wird in den Erläuterungen nicht dargestellt.*

### **Abwägung**

**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.**

#### Stellungnahme vom 04.11.2019

*Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig.*

*Der Begründung zum Vorhaben kann entnommen werden, dass die Erschließung für den Kraftverkehr über vorhandene Zu-/Abfahrten, insbesondere auch über die Schillerstraße erfolgen soll. Im Verkehrsraum der Schillerstraße wird eine Schienenbahn nach der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab) vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung betrieben.*

*Die derzeitige Bauart des Bahnkörpers in der Schillerstraße kann nicht zweifelsfrei als straßenbündiger Bahnkörper identifiziert werden, zumal der Gleisbereich durch Bordsteine von der Straßenfahrbahn abgegrenzt ist. Wir empfehlen daher die Art des Bahnkörpers gemäß BOStrab §16 Abs. 4 feststellen zu lassen.*

*Ziele dieser Untersuchung sollen Ableitungen/Feststellungen sein,*

- *ob die Straßenbahn am Straßenverkehr im Sinn des § 55 Abs. 1 der BOStrab teilnimmt oder nicht am Straßenverkehr teilnimmt im Sinn des § 55 Abs. 3 BOStrab,*
- *ob der ggf. besondere Bahnkörper durch den Kraftverkehr mit allen Arten der Inanspruchnahme mitbenutzt werden darf (z. B. mögliche Abbiegespuren im Gleisbereich, ausweichen*

*oder Schleppkurven auf die Schillerstraße einbiegender Fahrspuren in/aus dem Quartier usw.),*

- *zur Festlegung der Signalisierung der Straßenbahn (Fahrsignale), wenn die Verkehrssteuerung der Einmündungen mit Lichtsignalanlagen erfolgen soll. Insofern sind Fahrsignale Betriebsanlagen der Straßenbahn, weil sie dem Betrieb der Straßenbahn dienen.*

*Weil aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkannt werden kann, inwiefern Betriebsanlagen der Straßenbahn neu gebaut oder geändert werden sollen und Bebauungspläne, sofern Betriebsanlagen für Straßenbahnen darin ausgewiesen sind, die Planfeststellung ersetzen, (vgl. §28 des Personenbeförderungsgesetzes) fordern wir daher vorsorglich die Vorlage von Bauunterlagen nach den Vorgaben der BOStrab § 60 wenn Betriebsanlagen der Straßenbahn neu gebaut oder verändert werden sollen (vgl. BOStrab §§ 1 und 60).*

*Unsererseits stimmen wir dem Entwurf des "Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Erfurt, LOV658 'Wohnbebauung Braugoldareal' (Vorentwurf) unter Berücksichtigung genannter Aspekte, zu.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Hinweis ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Der Gleiskörper der Schienenbahn in der Schillerstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplangebiet wird über drei Grundstückszufahrten an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Zufahrt an der Schillerstraße erfolgt die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz. Aufgrund der in der Schillerstraße vorhandenen Straßenbahntrasse ist ein Befahren des Areals nur in Fahrtrichtung (Nordost) im rechts rein – rechts raus - Prinzip möglich. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt dabei ausschließlich auf dieser Fahrspur. Die Gleisanlage der Schienenbahn hat eine Trennwirkung. Eine Inanspruchnahme des Bahnkörpers für eventuelle Abbiegespuren im Gleisbereich, Ausweichen o. ä. ist somit ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. (siehe Stellungnahme Punkt 1 vom 03.02.2021)

### **Punkt 2**

#### **Stellungnahme vom 03.02.2021**

*Unsere Bedenken hinsichtlich der Gestaltung der verkehrlichen Anbindung aus/an Richtung Schillerstraße unter Berücksichtigung unserer Aspekte bleiben bestehen. Insofern bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

- siehe Abwägung Punkt 1 dieser Stellungnahme



### **Punkt 3**

#### **Stellungnahme vom 03.02.2021**

*Im Weiteren verweise ich auf die Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht, welche diesem Schriftsatz der Vollständigkeit und Einfachheit halber beigelegt wird:  
Im Ergebnis meiner Prüfung teile ich Ihnen mit, dass im Untersuchungsgebiet keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben werden. Meinerseits steht dem Planentwurf nichts entgegen.*

#### **Abwägung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.08.2021 24.02.2021 29.11.2019	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 11.08.2021

*Der eigentlichen denkmalfachlichen Stellungnahme zum Planverfahren muss ich voranstellen, dass Anfragen an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, insbesondere bei fachlichen Stellungnahmen, nach wie vor der Briefform bedürfen (auch als Anschreiben mit Verweis auf Downloads). Entscheidungen über Abweichungen und Änderungen dieser Vorgabe liegen nicht in meiner Kompetenz.*

*Die von Ihnen eingeräumte Bearbeitungsfrist erscheint (auch ohne die durch technische Probleme eingetretene Verzögerung um wenige Tage) für eine fachliche Prüfung zumindest problematisch.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergaben sich im Ergebnis der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen Hinweise, die inhaltliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf erforderlich machten. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, erfolgte eine erneute Beteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durch die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen Betroffenen. Die Abgabe von Stellungnahmen wurde auf die geänderten / ergänzten Teile beschränkt (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Beteiligung erfolgte vom 22.07.2021 – 06.08.2021. Diese Frist wird als angemessen angesehen. Ein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Frist lag nicht vor. Ungeachtet dessen wurde die mit Datum vom 11.08.2021 (Posteingang 16.08.2021) eingegangene Stellungnahme im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte die Mitteilung und Beteiligung in elektronischer Form. Im Zuge weiterer erforderlicher Beteiligungen, erfolgen diese künftig in Briefform.

## **Punkt 2**

### **Stellungnahme vom 11.08.2021**

*Der vorgelegte Entwurf (acht Dateien, darunter Planzeichnung, 52 Seiten textliche Begründung, Stand 20.07.2021) spiegelt die Ergebnisse aus den fortlaufenden Beratungen zu Fragen der gesetzlich vorgeschriebenen Erhaltung, Nutzung und Pflege von Kulturdenkmalen (bzw. Sachteilen) und ihrer Umgebung für das Braugold-Areal im Wesentlichen wider. Die folgenden, eher redaktionellen Aspekte sind aus denkmalpflegerischer Sicht zu überprüfen.*

*Textliche Begründungen:*

*S. 12: Dritter Satz könnte missverständlich als Zustimmung zum kompletten Abbruch verstanden werden. Nur für den östlichen Teilbereich (Kesselhaus) trifft das Dargelegte zu.*

*S. 28: Dritter Absatz, letzter Satz: Die Bedeutung von Baulinien ist unbestritten hoch, jedoch können Sie schwerlich (direkt) dem Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes dienen. Sie erhalten Strukturen bzw. schreiben solche fort, zu denen Kulturdenkmale oder Sachteile von solchen gehören.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die Begründung wurde in den entsprechenden Punkten angepasst.

## **Punkt 3**

### **Stellungnahme vom 11.08.2021**

*Nachrichtlich sei der Hinweis gestattet, dass die eher umgangssprachlich geprägte, verbreitete Bezeichnung "Dachlandschaft" zumindest missverständlich ist (vgl. umfassende Bedeutung des Begriffs "Landschaft").*

*Auch angesichts der durch das gewählte Planverfahren bereits weit fortgeschrittenen und festgelegten städtebaulichen und architektonischen Entwürfe sind auch bei Bauanträgen zur Umsetzung dieser Planungen denkmalschutzrechtliche Erlaubnisverfahren erforderlich (vgl. auch S. 48 textliche Begründung).*

### **Stellungnahme vom 24.02.2021**

*Auf die Bedeutung des Hinweises Teil D, Punkt 2 (Erlaubnispflicht für Maßnahmen an Kulturdenkmalen und deren Umgebung im Plangebiet selbst bzw. für die Umgebung der Kulturdenkmale in der Schillerstraße 7 und 9 in unmittelbarer Nachbarschaft) sei auch an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.*

### **Stellungnahme vom 29.11.2019**

*Dem vorgelegten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehemalige Braugoldareal in Erfurt stehen keine denkmalfachlichen Belange im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege entgegen.*

*Diese Einschätzung wird mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die Notwendigkeit von denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen für alle relevanten Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmalen bzw. zugehörigen Sachteilen verbunden. Dies gilt insbesondere für etwaige vorgezogene Maßnahmen vor Abschluss des Planverfahrens und schließt Sachteile ein, für die eine hinreichende Bestandsdokumentation noch vorzulegen ist (Kellerbereiche).*

## **Abwägung**

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

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindliche eingetragene Kulturdenkmal "Brauerei" mit seinen einzelnen Bestandteilen wurde nach § 9 Abs. BauGB nachrichtlich übernommen. Auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wurde im Teil D – Hinweise unter Punkt 2 hingewiesen, sowie in der Begründung unter Punkt 6 - Hinweise zum Planvollzug entsprechend erläutert. Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

## **Punkt 4**

### **Stellungnahme vom 24.02.2021**

*Bei den im Folgenden aufgeführten, in der Planung getroffenen Festsetzungen, sonstigen Festlegungen und Erläuterungen werden denkmalfachliche Belange in einer Art und Weise berührt, dass vor dem Satzungsbeschluss entsprechende Überarbeitungen bzw. Ergänzungen des Planwerks erforderlich sind. Maßgabe sind dabei die Vorgaben des Thüringer Denkmalschutzgesetzes.*

#### *Textliche Festsetzung 3.1 Festlegung Bauweise (Teil A2):*

*Die Balkon-Brüstungen an der Südostfassade des Baufelds F (Gärhaus, Kulturdenkmal) tragen entsprechend der grafischen Darstellung dem Charakter der Industriearchitektur nur ungenügend Rechnung (gemeint: Glaselement entsprechend bauordnungsrechtliche Festsetzung 10.13). Unbeschadet der tatsächlichen Lösung, die im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis während des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden muss, kann dieses Detail in der vorgelegten Fassung nicht als Festsetzung gelten.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Ergebnis der Auswertung aller Stellungnahmen wurde zur Klarstellung auf die Festsetzung der Bauweise entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 und A2 (textliche Festsetzung 3.1) verzichtet, da mit den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen die Bauweise hinreichend bestimmt ist. In Bezug auf die textliche Festsetzung 10.13 wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie klargestellt, dass mit dieser Festsetzung für das Baufeld F eine Metallbrüstung festgesetzt wurde (keine Glasbrüstung). Die Bedenken des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden somit ausgeräumt.

## **Punkt 5**

### **Stellungnahme vom 24.02.2021**

#### *Textliche Festsetzung 6.1*

*Zum Schutz der Eigenart der im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmale können diese (Baufelder C3, C5, D2) nicht vorab in die generalisierte Festsetzung von extensiven Gründächern einbezogen werden. Hier ist im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis einzelfallbezogen zu prüfen, welche Art der Dachoberflächen dem Zeugniswert jeweils gerecht wird. In jedem Fall muss sich die Eigenart der Kulturdenkmale auch in der Gestaltung der Dächer gegenüber den anderen baulichen Anlagen in geeigneter Weise widerspiegeln.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die textliche Festsetzung 6.1 wurde im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geändert. Demnach sind auf den Dachflächen der Baufelder C3, C5 und D2 nun extensive Dachbegrünungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Bedenken des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wurden damit ausgeräumt.

## **Punkt 6**

Stellungnahme vom 24.02.2021

*Bauordnungsrechtliche Festsetzung 10.1*

*vgl. Stellungnahme zu textliche Festsetzung 3.1*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die Bedenken des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie werden nicht geteilt. Mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 10.1 wird die Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und die Umsetzung planungsrechtlich gesichert. Zwar werden mit der Festsetzung die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vorgegeben, gestalterische Abweichungen sind jedoch möglich, sofern sie die Grundzüge der Planung nicht verletzen. Dies eröffnet gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens.

Auf die Festsetzung der Bauweise entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 und A2 (textliche Festsetzung 3.1) wurde zur Klarstellung verzichtet, da mit den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen die Bauweise hinreichend bestimmt ist.

## **Punkt 7**

Stellungnahme vom 29.11.2019

*Redaktionell ist die graphische Darstellung des Denkmalbestandes nordwestlich (außerhalb) des Plangebietes, (als „Villa“ bzw. „Verwaltungsgebäude“ bezeichnet) zu prüfen (Unterschiede im Umfang/Fläche zwischen Skizze S. 10 und Plandarstellung).*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Der sich außerhalb des Plangebiets befindliche Denkmalbestand wurde in der graphischen Darstellung in der Begründung, Punkt 1.4.4. – Belange des Denkmalschutzes ergänzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.01.2021 05.11.2019	

Stellungnahmen vom 25.01.2021 und 05.11.2019

*keine Einwände, keine Betroffenheit*

**Abwägung**

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.02.2021 21.11.2019	

Stellungnahmen vom 19.02.2021 und 21.11.2019  
*keine Einwände, keine Betroffenheit*

**Abwägung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.02.2021 30.10.2019	

Stellungnahmen vom 04.02.2021 und 30.10.2019  
*keine Einwände, keine Betroffenheit*

**Abwägung**

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.01.2021 11.11.2019	

Stellungnahmen vom 28.01.2021 und 11.11.2019  
*keine Betroffenheit, keine Bedenken*

**Abwägung**

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.01.2021 08.11.2019	

### **Punkt 1**

#### **Stellungnahme vom 26.01.2021**

*Vom Geltungsbereich des o. g. Verfahrens sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.*

*Die in den Unterlagen aufgelisteten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (A+E Maßnahmen) befinden sich lt. übermittelten Unterlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (außer der geplanten Baumpflanzung in der Semmelweisstraße).*

*keine Bedenken*

### **Abwägung**

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

### **Punkt 2**

#### **Stellungnahme vom 08.11.2019**

*Vom Geltungsbereich des o. g. Verfahrens sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.*

*Keine Bedenken*

### **Abwägung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.01.2021 28.10.2019	

Stellungnahme vom 25.01.2021 und 28.10.2019

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

**Abwägung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B23</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Erfurt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.01.2021	

Stellungnahme vom 27.01.2021

*Belange nicht berührt, keine Bedenken*

**Abwägung**

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

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 1</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.02.2021 06.11.2019	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 10.02.2021

*Nach Prüfung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass durch das o.g. Vorhaben keine Gewässer betroffen sind.*

*Da das Gelände als Habitat für Fledermäuse und geschützte Vogelarten fungiert, schließt sich der Landesanglerverband Thüringen e. V. den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen (vgl. Erfassung und Bewertung der geschützten Artengruppen Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vogelarten auf dem Gelände der ehemaligen Braugold-Brauerei in Erfurt 2019/20 – Zusammenfassung) an.*

*Keine Einwände gegen das Vorhaben*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV658 wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Der erforderliche Untersuchungsrahmen wurde vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die gutachterlichen Ergebnisse wurden bei der Abwägung berücksichtigt und fanden ihren Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil D: Hinweise, Punkt 6 Artenschutzmaßnahmen) und den Grünordnungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergaben sich im Ergebnis der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen Hinweise, die inhaltliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf erforderlich machten. Im Zuge dessen wurde auch das Artenschutzgutachten aktualisiert. Die erneute Beteiligung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durch die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen Betroffenen.

Die im Artenschutzgutachten und Grünordnungsplan erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen tragen dazu bei, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die geschützten Arten zu erwarten sind, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG führen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

**Punkt 2**

Stellungnahme vom 06.11.2019

*keine Betroffenheit*

**Abwägung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 2</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e. V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.02.2021 22.11.2019 (Eingang)	

### Punkt 1

Stellungnahme vom 19.02.2021 und 22.11.2019 (Eingang)

*keine Betroffenheit, keine Einwände*

### **Abwägung**

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

### Punkt 2

Stellungnahme vom 22.11.2019 (Eingang)

*Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts:*

*Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt. Damit werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Gesetzes vorbereitet, über deren Unterlassung, Minderung und Ausgleich nach § 21 Bundesnaturschutzgesetzes Bauleitplanverfahren abschließend entschieden werden muss.

Unabhängig davon wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung auf den mit großflächigen Kelleranlagen unterbauten Flächen sowie den nicht überbaubaren Flächen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 6, Nr. 9).



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 3</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.02.2021 19.11.2019	

Stellungnahme vom 17.02.2021 und 19.11.2019  
*keine Betroffenheit, keine Einwände*

**Abwägung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 4</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.08.2021 26.02.2021 27.11.2019	

### Punkt 1

#### Stellungnahme vom 10.08.2021

*Die vorhabenbezogenen und dargestellten Belange lt. Schreiben vom 22.07.2021 berücksichtigen auch Hinweise zum Artenschutz. Die dort formulierten Hinweise bedürfen der Realisierung bei der Wohnbebauung des Braugoldareals.*

*Aus unserer Sicht sind keine weiteren Maßnahmen nötig.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV658 wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Der erforderliche Untersuchungsrahmen wurde vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die gutachterlichen Ergebnisse wurden bei der Abwägung berücksichtigt und fanden ihren Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil D: Hinweise, Punkt 6 Artenschutzmaßnahmen) und den Grünordnungsplan.

Im Zuge der vertiefenden Planungen ergaben sich notwendige Änderungen bezüglich der Lage der Tiefgarage im Bereich der denkmalgeschützten Kelleranlagen. Ergänzend ergaben sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Ergebnis der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen Hinweise, die inhaltliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf erforderlich machten. Im Zuge dessen wurde auch das Artenschutzgutachten aktualisiert. Die erneute Beteiligung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durch die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen Betroffenen.

Die im Artenschutzgutachten und Grünordnungsplan erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen tragen dazu bei, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die geschützten Arten zu erwarten sind, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG führen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

## **Punkt 2**

Stellungnahme vom 26.02.2021

*keine Einwände*

### **Abwägung**

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

## **Punkt 3**

Stellungnahme vom 27.11.2019

*Aus Sicht des Artenschutzes begrüßen wir ausdrücklich, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Areal der ehemaligen Braugold-Brauerei eine innerstädtische Industriebrachfläche für den Wohnungsbau umgenutzt werden soll und somit keine Neuversiegelungen in bisher unbebauten Bereichen durchgeführt werden. Die AAT plant keine Vorhaben im betroffenen Bereich.*

*Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass die Versiegelungen (bereits vorhanden oder neu) so gering wie möglich gehalten werden; das heißt, insbesondere bei den geplanten Freiflächen sollten Entsiegelungen stattfinden und die Wege mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.*

*Vor dem Abriss bzw. dem Umbau bestehender Gebäude ist durch sachkundige Personen unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, ob diese durch gebäudebrütende Arten (Vögel oder Fledermäuse) genutzt werden und ggf. ist das weitere Vorgehen entsprechend zu planen.*

*Grünflächen sollten insektenfreundlich und kräuterreich mit standortgeeigneten Saatgutmischungen heimischer Arten regionaler Herkunft angelegt werden. Die bestehenden Gehölze sollten nach Möglichkeit in die Planung integriert und erhalten werden. Auch hier ist auf möglich Nistplätze zu kontrollieren und ggf. Ersatzhabitats in Form von Brutkästen anzubringen, falls Gehölzentnahmen durchgeführt werden müssen. Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brutphase der Vögel, also nur zwischen Oktober und Februar erfolgen. Neue Gehölzpflanzungen sollten ebenfalls nur mit standortgerechten Arten regionaler Herkunft durchgeführt werden. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich mit nach unten gerichteten LED- oder NA-Lampen zu gestalten.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Grundsätzlich stellt eine bauliche Verdichtung im Innenbereich einen wesentlichen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden dar, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird. Das Areal der ehemaligen Brauerei war im Laufe der Zeit vielfach baulichen Änderungen und Erweiterungen unterworfen, so dass das Ensemble, wie es sich heute darstellt, stark überformt ist. Der Versiegelungsgrad im Bestand ist mit ca. 83 % dementsprechend hoch. Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet eine teilweise Entsiegelung der Flächen statt (ca. 75 %).

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie zur Kompensation wurden Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung auf den mit großflächigen Kelleranlagen unterbauten Flächen sowie den nicht überbaubaren Flächen

festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 6, Nr. 9). So sind u. a. 17 im Geltungsbereich befindliche Bäume zu erhalten. Die Baumartenwahl für Neupflanzungen beruht auf dem für das Gesamtquartier entwickelten Freiflächenkonzept und berücksichtigt sowohl den jeweiligen Standort (durch Kelleranlagen unterbaute Flächen, Flächen mit Bodenanschluss) sowie die klimatischen Bedingungen (klimagerechte / einheimische Arten). Weiterhin wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Oberflächenbefestigungen von Wegen sind teilweise in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (textliche Festsetzung 12.1). Alle diese Maßnahmen führen zu einer deutlichen Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet.

#### Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Der Einsatz bestimmter Beleuchtungstechniken ist dem Festsetzungsinhalt nach BauGB nicht zugänglich und kann deshalb nicht direkt berücksichtigt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Anforderung an den Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung wurde entsprechend der gutachterlichen Empfehlung in den Teil D – Hinweise, Punkt 6, Maßnahme V3 aufgenommen. Verbindliche Vereinbarungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag.

#### Artenschutz

siehe Punkt 1 dieser Stellungnahme

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 5</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.02.2021 29.11.2019	

### Punkt 1

Stellungnahme vom 26.02.2021 und 29.11.2019

*Generell begrüßen wir, dass bereits genutzte Flächen für den Wohnungsbau o. a. Zwecke umgenutzt werden sollen.*

### **Abwägung**

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

### Punkt 2

Stellungnahme vom 26.02.2021 und 29.11.2019

*Für die bauliche Umgestaltung der Gebäude sollten die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur "Stadt von Morgen" beachtet werden, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>.*

*Mindestens aber sollten beim Bauen / Sanieren die Kriterien der "Erfurter Grünen Hausnummer" (Teil 2 Altbausanierung, siehe Anhang) angestrebt werden.*

*Bei der Auswahl der Sanierungsbaumaterialien ist eine Ausrichtung an den Maßstäben der "Erfurter Grünen Hausnummer" wichtig. Diese sollten sich an der Gesamtenergiebilanz und der Umweltverträglichkeit orientieren, um den Schaden an der Umwelt so niedrig wie möglich zu halten.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Vision des Umweltbundesamtes "Stadt von Morgen" befasst sich mit den Themen Durchmischung, Kompaktheit, Grün, lärmärmer und umweltschonender Mobilität. Soweit möglich, orientiert sich das Vorhaben mit seinen Festsetzungen an der Vision des Umweltbundesamtes. Grundsätzlich können im Bebauungsplan lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der "Erfurter Grünen Hausnummer" sind dem Festsetzungsinhalt nach BauGB nicht zugänglich und können deshalb nicht direkt berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung nicht entgegen.

### **Punkt 3**

#### Stellungnahme vom 26.02.2021

*Klimatisch sollten die Gebäudeflächen und das Wohnumfeld wesentlich verbessert werden. Es muss alles getan werden, damit es auf den Flächen grünt und sprießt und das Wasser gehalten wird. Deshalb muss neben der Bodenbegrünung (mit Bäumen, Sträuchern, Stauden etc.) eine Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt werden. Auch sollten bis auf die Fußwege alle Stellplätze, die Straßen und auch die Feuerwehrezufahrten mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Das dient der Sicherung eines hoffentlich ausreichenden Wasserhaushaltes. Überhaupt soll die Versiegelung der Infrastruktur rund um das Gebäude offenporig erfolgen. Das heizt das Gebäude weniger auf und lässt Regenwasser besser versickern. Das überschüssige Wasser vom Gründach, sofern es anfallen sollte, muss auf dem Grundstück versickern.*

#### Stellungnahme vom 29.11.2019

*Eine Dachbegrünung sollte ebenfalls festgesetzt werden. Die Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen ist technisch möglich und befruchtet sich durch Erhöhung des Wirkungsgrades der PV-Anlage.*

*Wir empfehlen auch weiterhin eine möglichst im großen Umfange anzupflanzende Fassadenbegrünung. Beides, Dach- und Fassadenbegrünungen, besitzen eine große Bedeutung für die Optimierung des Stadt- und Mikroklimas im Quartier und am Haus. Sie tragen zur Staubbindung bei, helfen als Temperaturpuffer und schaffen Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere etc.*

*Wir begrüßen es sehr, wenn große Teile der versiegelten Gewerbeflächen entsiegelt werden und wo neue Wege, Parkflächen entstehen sollen, sollten diese Wasserversickerungen ermöglichen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Grundsätzlich stellt eine bauliche Verdichtung im Innenbereich einen wesentlichen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden dar, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird. Das Areal der ehemaligen Brauerei war im Laufe der Zeit vielfach baulichen Änderungen und Erweiterungen unterworfen, so dass das Ensemble, wie es sich heute darstellt, stark überformt ist. Der Versiegelungsgrad im Bestand ist mit ca. 83 % dementsprechend hoch. Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet eine teilweise Entsiegelung der Flächen statt (ca. 75 %).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

Unabhängig davon wurden aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung auf den mit großflächigen Kelleranlagen unterbauten Flächen sowie den nicht überbaubaren Flächen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 6, Nr. 9).

So sind u. a. 17 im Geltungsbereich befindliche Bäume zu erhalten. Die Baumartenwahl für Neupflanzungen beruht auf dem für das Gesamtquartier entwickelten Freiflächenkonzept und berücksichtigt sowohl den jeweiligen Standort (durch Kelleranlagen unterbaute Flächen, Flächen mit Bodenanschluss) sowie die klimatischen Bedingungen. Weiterhin wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Oberflächenbefestigungen von Wegen sind teilweise in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Das Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück belassen werden. Die Planung und Umsetzung ist auf eine Reduzierung der Abflussbeiwerte durch Gründächer, Gestaltung der Außenanlagen mit sickerfähigen Oberflächen, einer ausreichenden Erdüberdeckung, Bepflanzung etc. ausgelegt. Das verbleibende Niederschlagswassers wird in zwei Entwässerungssysteme gefasst (Rigolenanlage). Beide Entwässerungssysteme werden mit Versickerungsanlagen ausgestattet.

Alle diese Maßnahmen führen zu einer qualitativen Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, verbunden mit einer deutlichen Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet. Sie tragen bei zur Verbesserung des Mikroklimas und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

In Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum, der Reparatur des Stadtgrundrisses sowie im Zuge des flächensparenden Bauens werden die getroffenen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung als für das Vorhaben angemessen eingeschätzt.

Gemäß textlicher Festsetzung 6.1 sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nur als aufgeständerte Konstruktion zulässig, welche die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Der Anregung bezüglich Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen wurde damit entsprochen.

#### **Punkt 4**

##### **Stellungnahme vom 26.02.2021**

*Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, so dass es einen Anschluss- und Benutzungszwang für die Fernwärme gibt. Das begrüßen wir.*

*Zusätzlich fordern wir, zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im GUD-Kraftwerk der SEW-AG für die Fernwärme- und Stromerzeugung, auf den Gründächern Solarthermie- und PV-Anlagen verbindlich vorzuschreiben. Das beides, begrünte Dächer und PV-Anlagen, auf einem Dach integriert errichtet werden können, ist mittlerweile Stand der Technik und gewinnbringend zugunsten der "Sonnenenergieernte" (siehe <https://www.zinco.de/solar>). Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn auch das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Erhöhung der Wertschöpfung sowohl für den Mieter, als auch den Investor, sollte angestrebt werden und befolgt die zuvor genannten UBA-Forderungen an zukunftsfähiges Bauen und Wohnen.*

##### **Stellungnahme vom 29.11.2019**

*Ein Anschluss an das Fernwärmenetz sollte vorgegeben werden. Wenn das nicht möglich ist, sind Quartierslösungen für die Wärme- und Stromversorgung anzustreben. Wärmepumpen, kleinere BHKW und die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollten verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn auch das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBA-Forderungen.*

## **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, so dass für Fernwärme ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Auf die Lage des Vorhabens im Fernwärmesatzungsgebiet wird im Teil D – Hinweise, Punkt 5 der Planzeichnung verwiesen. Abweichend hiervon ist derzeit die Energieversorgung des Plangebiets durch ein Blockheizkraftwerk geplant. Dies erfordert eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang (Zuständigkeit: untere Immissionsschutzbehörde). Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen einer Energieversorgung durch ein BHKW nicht entgegen.

Gemäß textlicher Festsetzung 6.1 sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nur als aufgeständerte Konstruktion zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen somit einer Nutzung der Dachflächen als Gründach in Kombination mit PV-Anlagen nicht entgegen.

Über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Maßnahmen, wie das verbindliche Vorschreiben der Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen, wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. In Anbetracht der bestehenden Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz bzw. der erforderlichen Investitionen in das BHKW wären solche hohen Anforderungen weder städtebaulich noch wirtschaftlich gerechtfertigt.

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

## **Punkt 5**

### **Stellungnahme vom 26.02.2021**

*Das Verbannen des ruhenden Verkehrs von öffentlichen Straßen durch Festsetzung des Baus von einer Tiefgarage begrüßen wir. Dass dort auch Stellplätze für Fahrräder und E-Autos mit Ladesäulen vorgesehen sein sollten, müsste eigentlich nicht mehr gesagt werden. Zu bedenken geben wir allerdings, ob der Bau von über 200 Tiefgaragenplätzen notwendig ist? In einer Zeit, wo wir doch über alternative Mobilität nachdenken sollten! Schließlich braucht eine Tiefgarage viel Beton, das nicht zum nachhaltigen Baustoff gehört!*

### **Stellungnahme vom 29.11.2019**

*Parkplätze müssen in einer kompakten Stadt, wie Erfurt es sein will, durch den Bau von Tiefgaragen in die Erde verlegt werden. Es sind CarSharing-Plätze vorzusehen und auch ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen.*

## **Abwägung**

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

### **Begründung**

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, einer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und der sehr guten Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad sowie zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebiets wurde für das Vorhaben ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt (textliche Festsetzung 14.1). Die somit indirekt indizierte Stellplatzbeschränkung ist planerisch gewollt und städtebaulich gerechtfertigt. Der erforderliche Stellplatznachweis für die vorgesehenen gewerbli-



chen Nutzungen ist auf Grundlage der Thüringer Bauordnung zu ermitteln. Dieser Bedarf wird ebenfalls in einer Tiefgarage abgedeckt, da oberirdische Stellplätze innerhalb des Vorhabensgebiets nicht der Planungsintensität entsprechen und daher gemäß textlicher Festsetzung 5.4 in den Baugebieten ausgeschlossen wurden.

In Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum sowie der hohen Parkraumauslastung in den umliegenden Straßen werden, im Rahmen einer sachgerechten Abwägung, die getroffenen Festsetzungen als städtebaulich vertretbar angesehen.

Im Straßenraum der Robert-Koch-Straße sind 8 öffentliche Pkw-Stellplätze in Freiaufstellung sowie zwei Stellplätze als Carsharing-Plätze herzustellen.

Barrierefreie Fahrradabstellmöglichkeiten sind auf Grundlage der städtischen Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und KFZ-Stellplätzen herzustellen. Die Sicherung erfolgt über eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag.

### **Punkt 6**

#### **Stellungnahme vom 26.02.2021**

*Für unumgängliche Fällungen gilt die Baumschutzsatzung! Der fällige Ausgleich sollte möglichst direkt auf der Fläche oder in der Nähe geschehen.*

#### **Stellungnahme vom 29.11.2019**

*Die Erschließung der Brachfläche ist mit Baumfällungen verbunden.*

*Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen dürfte mittlerweile unstrittig sein.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Fällung von 42 Bäumen (davon ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches), die der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt unterliegen, erforderlich. Die Notwendigkeit der geplanten Fällmaßnahmen im Geltungsbereich ergibt sich daraus, dass sich Bäume im direkten bzw. unmittelbaren Bereich einer Tiefgarage sowie der Baufelder A und H befinden. Die Baumfällung außerhalb des Geltungsbereiches wird erforderlich, um die Zufahrt zum Grundstücksbereich von der Semmelweisstraße für Bewohner als auch die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung sind innerhalb des Plangebiets 44 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von 67 Bäumen (davon 3 Baumpflanzungen gem. Begrünungssatzung) wird der Baumschutzsatzung in vollem Umfang entsprochen bzw. es verbleiben 20 zusätzliche Baumpflanzungen, die keiner Pflanzverpflichtung unterliegen.

Die Baumartenwahl für Neupflanzungen beruht auf dem für das Gesamtquartier entwickelten Freiflächenkonzept und berücksichtigt sowohl den jeweiligen Standort (durch Kelleranlagen unterbaute Flächen, Flächen mit Bodenanschluss) sowie die klimatischen Bedingungen.

## **Punkt 7**

### **Stellungnahme vom 26.02.2021**

*Für den Artenschutz wurde ein Gutachten erstellt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen befürworten wir und fordern, dass diese auch während der Planungs- und Bauphase umgesetzt werden.*

### **Stellungnahme vom 29.11.2019**

*Ein Artenschutzgutachten für das Vorkommen von Brutvögeln in der Vegetation und an den Gebäuden sowie für hier lebende Fledermäuse (Gebäude: Sommer- und Winterquartier) ist zu erstellen. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1, 2 und 3 BNatSchG müssen generell im Rahmen von Abrissarbeiten und Neubauten eingehalten werden. Bei Nachweis dieser muss überprüft werden, inwieweit Teile der alten Gebäudesubstanz als Lebensraum für diese Tiergruppen erhalten werden bzw. Ersatzquartiere geschaffen werden können.*

*Beim Abriss von Teilgebäuden oder vollständigen Gebäuden müssen artenschutzrechtliche Auflagen auf Grundlage des § 44 BNatSchG Berücksichtigung finden.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV658 wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Der erforderliche Untersuchungsrahmen wurde vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die gutachterlichen Ergebnisse wurden bei der Abwägung berücksichtigt und fanden ihren Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil D: Hinweise, Punkt 6 Artenschutzmaßnahmen) und den Grünordnungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergaben sich im Ergebnis der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen Hinweise, die inhaltliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf erforderlich machten. Im Zuge dessen wurde auch das Artenschutzgutachten aktualisiert. Die erneute Beteiligung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durch die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen Betroffenen.

Die im Artenschutzgutachten und Grünordnungsplan erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen tragen dazu bei, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die geschützten Arten zu erwarten sind, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG führen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

## **Punkt 8**

### **Stellungnahme vom 26.02.2021**

*Letztendlich fordern wir eine insektenfreundliche Beleuchtung! Nur in den Bereichen, in denen eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Zuwegung der Häuser) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste, reduzierte Lichtintensität und Lichtausstrahlung erfolgen. Bewegungssensoren in Bereichen, wo keine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist, helfen Sicherheit für die BewohnerInnen und Insektenschutz in Einklang zu bringen. Begrünte Flächen sollen überhaupt nicht mit Licht bestrahlt werden und dunkel bleiben, da ansonsten der*

*ökologische Nutzen der Grünflächen als Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Das Hinzuziehen eines Lichtplaners wird empfohlen.*

#### Stellungnahme vom 29.11.2019

*Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden. Möglicherweise ergeben sich durch Fledermausvorkommen Bereiche, für die ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept erarbeitet werden muss. Auch an die "Lichtverschmutzung der Nacht" sollte im neuen Quartier gedacht werden und diese durch ein spezielles Konzept vermindert werden.*

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Der Einsatz bestimmter Beleuchtungstechniken ist dem Festsetzungsinhalt nach BauGB nicht zugänglich und kann deshalb nicht direkt berücksichtigt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden jedoch keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Anforderung an den Einsatz einer energiesparenden insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung wurde entsprechend der gutachterlichen Empfehlung in den Teil D – Hinweise, Punkt 6, Maßnahme V3 aufgenommen. Verbindliche Vereinbarungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 6</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.11.2019	

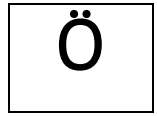
Stellungnahme vom 07.11.2019

*keine Betroffenheit*

**Abwägung**

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	28.11.2019	

**Punkt 1**

*Es ist zu begrüßen, dass das mittlerweile zu einer Industriebrache verfallende Gelände der ehemaligen Braugoldbrauerei von einem Gewerbegebiet in ein aufgelockertes Wohngebiet umgewidmet und entsprechend umgestaltet werden soll. Die Umwidmung bietet die einmalige Gelegenheit, unter Beachtung des Denkmalschutzes, die bestehende Bebauung im Gründerzeitviertel zu ergänzen und die „Bausünde“ des nicht denkmalgeschützten oder ästhetisch ansprechenden Sudhauses in einem Wohngebiet zumindest auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Dieses Bauwerk ist aus gutem Grund nicht in den denkmalgeschützten Teil der ehemaligen Brauereigebäude aufgenommen worden. Das Gebäude ist zum Erhalt des Betriebes der Brauerei in den sechziger Jahren ausschließlich aus betrieblichen Gründen errichtet worden und fügte sich seinerzeit baulich schon nicht in die Umgebung oder die schützenswerten Betriebsgebäude, die nun teilweise abgerissen werden sollen, ein.*

*Das vorgelegte Konzept einer fast vollständigen Neubebauung unter nur teilweisem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und möglicherweise noch einer Ausweitung des neuen Sudhauses ist aus folgenden Gründen mit den baurechtlichen Zielen einer Bauleitplanung und den Festlegungen der vorgegebenen Planungszielen nicht vereinbar:*

*Planungsziele:*

- Schaffung von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung)*
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen*
- Teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz*

*Das Wohnviertel Löbervorstadt und hier insbesondere auch die an das Vorhaben angrenzenden Straßen bestehen fast vollständig aus gründerzeitlich angelegten Häusern bzw. Straßenfassaden in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit Ziegeldächern und überwiegend aufgelockelter Blockrandbebauung bzw. geöffneter Bauweise. Die Dächer sind häufig mit Gauben oder anderen stilbildenden Elementen versehen. Demgegenüber sieht die Vorhabenplanung einen modernen Baustil mit Flachdach vor, der zudem ein neues sechsgeschossiges Bauwerk (so im Bauabschnitt A) in der südlichen straßenseitigen Bebauung beinhaltet. Die als „beeindruckende städtebauliche Präsenz“ bezeichnete erdrückende Dominanz des sog. Sudhauses gegenüber den angrenzenden Gebäuden soll offensichtlich abgemildert werden durch ein „stufenförmig“ bzw. terrassenförmig zwischen Sudhaus und weiterer geschlossener Bebauung neu errichtetes sechsgeschossige Gebäude entlang der Robert-Koch-Straße. Dies verstärkt nicht nur den nicht in das Wohnviertel passenden Hochhauscharakter des Sudhauses, sondern führt zur Schaffung einer neuen dimensional überproportionierten Baustruktur, die keine der im gründerzeitlichen Viertel sonst üblichen stilbildenden Elemente aufweist.*

*Der „edle Feinputz“ dieser Neubaureihenbebauung verstärkt die Disharmonie zwischen bestehenden Jugendstilareal, Ziegelsteingebäude der Brauerei und der neumodischen geschlossenen und durchgehenden Bebauung und drängt schützenswerte Elemente in den Hintergrund.*

*Bezeichnenderweise sieht keiner der veröffentlichten Preisträgerentwürfe eine derart dominante und geschlossene Abriegelung des Braugoldareals zur Robert-Koch-Straße vor! Dort werden teilweise aufgelockerte Gebäude mit 3-4 Vollgeschossen, die den Blick auf die dahinterliegenden Baudenkmäler nicht versperren, vorgeschlagen. Den städtebaulichen Missstand des Sudhauses mit einem weiteren alle anderen Gebäude südlich der Robert-Koch-Straße überragenden Geschosses mit 6 Vollgeschossen noch zu verstärken, ist mit den Planungszielen unter keinen Gesichtspunkten vereinbar.*

*Die Umgestaltung des nicht unter Denkmalschutz stehenden Sudhauses in ein modernes Wohnhochhaus stellt bereits keine Lösung dar, die städtebaulich vertretbar ist und die die Interessen bzw. Rechte der Nachbarn berücksichtigt. Im Rahmen einer Neubaugenehmigung für einen Neubau in dieser Wohngegend wäre ein solches Vorhaben nicht genehmigungsfähig und auch niemandem vermittelbar. Nichts anderes kann aber dann gelten, wenn im Rahmen eines Teilbebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erstmals die rechtlichen Voraussetzungen der Nutzung als Wohnraum geschaffen werden.*

*Bei den weiteren Bauplanungen sind daher verbindliche Maximalhöhen festzulegen, die alle Gebäude, insbesondere die der Randbebauung in Anpassung an die bestehenden Wohnhäuser einzuhalten haben. Die derzeitigen angedachten Bauhöhen werden zudem teilweise aus den Bestandsbauten abgeleitet, die ohnehin abgerissen und durch moderne Neubauten ersetzt werden. Bei Neubauten ist auf die Einpassung in die umliegende Wohnbebauung abzustellen, um den Charakter des Gründerzeitviertels nicht zu schädigen.*

*Die wie vorgesehene Bebauung entspricht insoweit weder den Zielen des Denkmalschutzes noch einer verträglichen Bebauung in der Löbervorstadt.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Das Plangebiet befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Es handelt sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich derzeit als eine hochversiegelte ehemalige Gewerbebrache darstellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessenen, standortverträglichen Nutzung zuzuführen.

Bei dem Areal der Brauerei handelt es sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal, welches aus verschiedenen Gebäuden besteht. Ein Großteil dieser geschützten Bausubstanz wird in das Konzept integriert (Gärhaus, Schwankhalle, Maschinenhaus, unterirdische Kelleranlagen).

In städtebaulicher Hinsicht ist die Gründerzeit geprägt durch großmaßstäbliche kompakte Baustrukturen. Typisch ist eine drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung (i.d.R. Mietshäuser) oder Villenquartiere für das Bürgertum. Die unmittelbare Umgebung des geplanten Vorhabens ist durch einen aufgelösten Blockrand in der Robert-Koch-Straße (mit 3- bis 4-geschossigen Gebäuden) sowie einem geschlossenen Blockrand in der Schillerstraße, Sem-

melweisstraße und der Straße am Stadtpark (mit i.d.R. 4-geschossigen Gebäuden) gekennzeichnet.

Planerischer Wille ist es nicht, mit diesem Vorhaben die Gründerzeit zu kopieren bzw. zu rekonstruieren, sondern vielmehr ein Wohnensemble zu errichten, welches sich in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formensprache ablesbar ist. Damit sollen bewusst neue architektonisch-gestalterische Akzente gesetzt werden, die gleichzeitig mit den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden der Brauerei korrespondieren.

So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Die prägenden Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung werden mit der geplanten Blockrandbebauung eingehalten, so dass ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge gewährleistet ist. Die Sicherung der geplanten Gebäudehöhen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung von zwingenden und maximalen Gebäudehöhen.

An der Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße erfolgt mit der Schließung des Blockrandes durch eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung die Reparatur des dort derzeit diffusen und ungeordneten Stadtgrundrisses. Geöffnet wird der Blockrand lediglich im Bereich des Sudhauses in der Robert-Koch-Straße. Der dort eingeordnete Platz stellt den Eingang von Süden in das Quartier dar. Die räumliche Fassung des Platzes erfolgt durch das Sudhaus, das denkmalgeschützte Gärhaus und den 6-geschossigen Gebäudeteil des neuen Blockrandes. Die Erhöhung der Randbebauung an dieser Stelle ist städtebaulich gewollt. Erst mit dieser entsteht ein Gebäudeensemble, welches einen angemessenen Auftakt in das Quartier darstellt und gleichzeitig die vorhandenen Gebäude entsprechend würdigt.

Das städtebauliche Konzept beruht vom Prinzip darauf Bestehendes zu bewahren, aufzugreifen und weiter zu bauen. Neben der baulich-räumlichen Konzeption spiegelt sich das auch in der Materialwahl wider. Die straßenbegleitende Bebauung schreibt die gründerzeitliche Stadtanlage fort. Dabei wird hinsichtlich der Materialität die an das Plangebiet angrenzende Putzfassadenstruktur fortgeführt und durch untergeordnete Klinkerelemente –in Analogie zu den denkmalgeschützten Brauereigebäuden- ergänzt. Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, dass zum einen die Klinkerbauten im Inneren des Quartiers kontrastierend wirken sollen, um der industriellen Historie des Areals Ausdruck zu verleihen und zum anderen die neuen Fassaden korrespondierend zu den vorhandenen Gebäuden ausgebildet werden. So wird ein gestalterisch in sich stimmiges, einheitliches Gestaltungsprinzip des gesamten Plangebietes gewährleistet.

Städtebauliche oder architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden im Rahmen einer sachgerechten Abwägung nicht gesehen.

#### Sudhaus

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebiets beurteilte sich vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Es galt somit das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung. Das 8-geschossige Sudhaus an der Robert-Koch-Straße genießt Bestandsschutz.



Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die planersetzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genügt im Hinblick auf die Verwirklichung des Gesamtvorhabens nicht.

Die städtebauliche Planung sieht u. a. den Erhalt und die Umnutzung des Sudhauses in ein Wohngebäude vor. Der Standort ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt ein im Bestand vorhandenes Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die angestrebte Wohnnutzung im Rahmen der bestehenden Kubatur planungsrechtlich gesichert werden. Eine Reduzierung der bestandsgeschützten Baumasse widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen für das Quartier. Gewichtige städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des bestandsgeschützten Gebäudes rechtfertigen, oder architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden in Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum, der Reparatur des Stadtgrundrisses sowie im Zuge des flächensparenden Bauens nicht gesehen.

## **Punkt 2**

*Planungsziel:*

- *Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung*

*Bereits jetzt handelt es sich um ein Wohngebiet, in welchem viele Anwohner über keine Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück verfügen. Die Parksituation wird zunehmend verschärft durch Einpendler, die die Zentrums- und bahnhofsnahe Lage nutzen, um kostenlose Parkflächen in Anspruch nehmen zu können. Diese Situation wird sich voraussichtlich noch verschlechtern, wenn die Zufahrt in die Innenstadt im Rahmen des Projekts „Begegnungszone“ weiter eingeschränkt wird.*

*Im früheren Planungskonzept wurde ein Verkehrskonzept angekündigt. Ob dieses erstellt wurde ist nicht bekannt. Bekannt ist aber bereits die sehr problematische Parksituation tagsüber durch Einpendler und abends durch Anwohner. Ohne ein vorher erstelltes nachvollziehbares und den Anwohnern zur Beteiligung gegebenes Verkehrskonzept, wie dieses Problem gelöst werden soll, ist eine Festlegung auf eine bestimmte Quote Stellplatz/Wohneinheit nicht seriös. Die derzeit vorgeschlagene Quote von 1 Stellplatz pro Wohnung (früheres Konzept noch von 1,2 bzw. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit!!!) wird hier zu einer unvermeidbaren Verdichtung führen. In der Regel ist mit mehr als einem PKW pro Wohneinheit zu rechnen, zudem ist auch der Besucherverkehr zu berücksichtigen. Ob für die gastronomische Nutzung des Untergeschosses im Sudhaus und für den geplanten Nahversorger ein Parkkonzept besteht, kann den Unterlagen ebenso nicht entnommen werden.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die Begegnungszone im Bereich der Altstadt ist umgesetzt. Demnach darf jeder in das Gebiet einfahren. Als unnötiger Verkehr wurde der Parksuchverkehr definiert, daher ist ein Parken innerhalb der Begegnungszone nur noch für Bewohner kostenfrei. Zu berücksichtigen ist, dass ein Großteil der Innenstadt bereits vor Umsetzung der Begegnungszone bewirtschaftet war, so dass die Umbeschilderungen kaum Auswirkungen auf die Gebiete im Umring der Innen-

stadt haben. Dies wurde mittels einer sehr umfangreichen Parkraumuntersuchung erhoben und analysiert. Insbesondere die höhere Motorisierung in den Gebieten rund um die Innenstadt verschärfen die Defizite.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, einer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und der sehr guten Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad sowie zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebiets wurde für das Vorhaben ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt (textliche Festsetzung 14.1). Die somit indirekt indizierte Stellplatzbeschränkung ist planerisch gewollt und städtebaulich gerechtfertigt. Der erforderliche Stellplatznachweis für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist auf Grundlage der Thüringer Bauordnung zu ermitteln. Dieser Bedarf wird ebenfalls in einer Tiefgarage abgedeckt, da oberirdische Stellplätze innerhalb des Vorhabenbiets nicht der Planungsintension entsprechen und daher gemäß textlicher Festsetzung 5.4 in den Baugebieten ausgeschlossen wurden.

Bestandteil der Planungen ist auch eine Neuordnung der öffentlichen Stellplätze in der Robert-Koch-Straße. Hierzu sind 8 öffentliche Stellplätze vor dem Sudhaus einzuordnen. Ergänzend werden dort 2 Carsharing-Plätze hergestellt.

In Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum sowie der hohen Parkraumauslastung in den umliegenden Straßen werden im Rahmen einer sachgerechten Abwägung die getroffenen Festsetzungen als städtebaulich vertretbar und die Belange des ruhenden Verkehrs als dem innerstädtischen Standort entsprechend angemessen berücksichtigt angesehen.

### **Punkt 3**

*Fazit:*

*Im Ergebnis ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Bebauung des Braugoldareals sich, soweit nicht der Erhalt des denkmalgeschützten Industrie-Ensembles im Vordergrund steht, nach Art und Maß der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Dies gilt umso mehr, als wie bereits ausgeführt die Wohngegend ein Gründerzeitviertel darstellt, welches sich nicht dazu eignet, einen weiteren Baustil mit fünf, sechs- oder neugeschossigen dominierenden Bauwerken zu ergänzen bzw. zu erhalten.*

*Erfurt zeichnet seine Altstadt mit vielen Kirchen und Kirchtürmen und das darum liegende Gründerzeitviertel aus. Das Stadtbild prägen viele bautechnische Kostbarkeiten, leider aber auch einige zu korrigierende Bausünden wie das Sudhaus. Hohe und moderne prägende Bauwerke mögen derzeit ihren architektonischen und insbesondere wirtschaftlichen Reiz haben, aber nur an geeigneten Standorten. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ vorgeschlagene Bauweise ist somit nicht im Sinne einer positiven Entwicklung des Bildes der Stadt Erfurt und der Löbvorstadt. Eine Diskussion hierüber erst nach Umsetzung der derzeitigen Planungen wäre bedauerlich, Fehlentscheidungen wären nicht mehr zu korrigieren und blieben Erfurt dauerhaft erhalten.*

*Die in der Robert-Koch-Straße vorgesehene geschlossene terrassenförmige sechs- bis viergeschossige Bauweise riegelt das neue Quartier nicht nur ab, sondern dominiert die Jugendstilbauwerke und die denkmalgeschützten Ziegelsteinbauten. Dieser optischen Abschirmung folgt möglicherweise - wie in den Wohnquartieren in der Straße „Am Stadtpark“ geschehen - das Verschließen der Zugänge in das Wohnquartier durch die Eigentümer. Denkmalgeschützte Gebäude sind dann weder von außen sichtbar noch fußläufig erreichbar. Alles würde hinter*

*„Edelputzfassaden“ verschwinden, die historischen Klinkerbauten und Jugendstilfassaden ohnehin nicht „kontrastieren“, sondern in den vorgeschlagenen Dimensionen dominieren. Sowohl das Konzept aus dem Jahr 2014 auch als die in 2018 vorgelegten Konzepte sehen eine aufgelockerte Bauweise teilweise mit angepassten Klinkerfassaden vor, das „Siegerkonzept“ zwar eine geschlossene Bebauung, die aber drei- und viergeschossige Gebäuderiegel im Süden nicht überschreiten und sich den Planungszielen anpassen. Warum davon nunmehr abgewichen wird, ist nicht aus den Unterlagen ableitbar.*

*Das aktuelle Planungsvorhaben drängt den Eindruck auf, dass wirtschaftliche Gesichtspunkte auch gegenüber den anderen vorgelegten Konzepten den Ausschlag gegeben haben. Die Wirkung des Sudhauses auf diesen gewachsenen Stadtteil lässt sich leicht durch einen Blick vom Hopfenberg (Walddcasino) oder aus Richtung Daberstadt (Holbeinstraße) aus wahrnehmen. Hier nicht nur das Sudhaus nicht zu verkleinern, sondern dieses noch durch ein weiteres sechsgeschossige Gebäude im Bauabschnitt A einzupassen, lässt sich unter keinem Gesichtspunkt außer einer verdichteten und rentablen Bauweise rechtfertigen und verändert den Charakter der gewachsenen angrenzenden Wohnbebauung in einem nicht vertretbaren Ausmaß!*

*Ich bitte diese Erwägungen in die weiteren Beratungen mit einzubeziehen und im Interesse der Stadt Erfurt und seiner Bewohner eine dem Umfeld angepasste Bebauung des Braugoldareals planerisch vorzugeben.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Siehe hierzu Punkt 1 dieser Stellungnahme.  
Ergänzend dazu folgende Ausführungen:

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Areal der ehemaligen Brauerei ca. 254 neue Wohnungen, sowie das Wohnen ergänzende gewerbliche Nutzungen zu errichten. Leitgedanke der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer eigenen Identität und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum unter Berücksichtigung bzw. Integration des denkmalgeschützten Brauereibestandes.

Um dem Vorhaben aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Areals im Spannungsfeld zwischen der vorhandenen gründerzeitlichen Wohnbebauung und dem denkmalgeschützten Brauereibestand in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht gerecht zu werden, wurde zur Findung eines städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugenden Baukonzeptes ein Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt. Der Empfehlung des qualifizierten Preisgerichts folgend, entschied sich der Vorhabenträger, den mit dem 1. Preis prämierten Wettbewerbsbeitrag umzusetzen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung der Baustruktur vor. Straßenbegleitend wird das Quartier durch eine Blockrandbebauung gerahmt und so der Bruch im Stadtraum geheilt. Im Inneren entsteht eine schützende Fassung für Solitärebauten im Zentrum. Diese denkmalgeschützten Brauereigebäude bilden Bezüge für drei neue Gebäude, die das Ensemble ergänzen.

Bestandteil der Planung ist auch eine öffentlich nutzbare Durchwegung des Quartiers. Hierfür sind Wegebeziehungen von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße und der Semmelweisstraße zur Straße Am Stadtpark vorgesehen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Dieser dient als rechtswirksames Handlungsinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich.

Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend soll u. a. durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen oder der Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum in geeigneten innerstädtischen Lagen ist daher ein prioritäres Ziel der Stadtentwicklung, um Abwanderungen in das Umland zu vermeiden und dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Standort des geplanten Vorhabens ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt damit ein Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. In Anbetracht dieser formulierten Zielsetzungen wird das städtebauliche Baukonzept nach Abwägung aller Belange als angemessen betrachtet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von		
mit Schreiben vom	16.08.2021	

Stellungnahme

*keine Einwände*

**Abwägung**

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Amt für Soziales	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.02.2021	

### Stellungnahme

*Das Amt für Soziales stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Braugoldareal" unter der Prämisse der in der Anlage zugesicherten Schaffung von 20%igem Anteil an Sozialwohnungen zu und begrüßt ausdrücklich das Vorhalten bezahlbaren Wohnraumes auch in sozial stabileren Gebieten wie der Löbervorstadt, um der Problematik der sozialen Segregation in Erfurt zu begegnen, so wie es in verschiedenen Fachplanungen, wie dem Sozialstrukturatlas 2020 und dem Seniorenbericht 2018 festgestellt wird.*

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Begründung**

Der Entwurf der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell hat ursprünglich vorgesehen, dass Vorhabenträger bei den von der Richtlinie betroffenen Vorhaben, 20% der planungsrechtlich möglichen Geschossfläche Wohnen im geförderten Wohnungsbau - basierend auf der entsprechenden Förderrichtlinie (ISSP) des Freistaates Thüringen- errichten müssen. Darüber hinaus kann der Vorhabenträger bei der Anwendung des Wohnbaulandmodells je nach Größe und städtebaulicher Besonderheit des Plangebietes zu weiteren im öffentlichen Interesse liegenden Maßnahmen verpflichtet werden. Die wirtschaftliche Gesamtbelastung aus diesen Verpflichtungen darf jedoch gem. dem Wohnbaulandmodell 25 % eines pauschalisiert ermittelten Gesamtertrages nicht überschreiten. Aktuell führen unter anderem steigende Baukosten etc. dazu, dass die 20%-Quote die Angemessenheitsgrenze übersteigt und demzufolge, trotz eventueller ISSP-Förderung, diese reduziert werden muss. Das Vorhaben Braugoldareal ist hiervon betroffen. Sollte es zudem keine ISSP-Förderung erhalten, reduziert sich die Quote für den sozialen Wohnungsbau weiter.

Ein erster Teil der Anpassung zum Erfurter Wohnbaulandmodell, der auch diese Thematik berücksichtigt, wird dem Stadtrat zeitnah zum Beschluss vorgelegt. Da sich das Vorhaben Braugoldareal am Ende des Bebauungsplanverfahrens befindet, muss hier eine alternative Lösung gefunden werden, trotz ungünstiger Annahmen (Baukosten, Bodenwerte, schlechte Konditionen von Fördermitteln bzw. fehlende Fördermittel, etc.) neue mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu schaffen. Um eine zeitnahe Realisierung gem. Durchführungsvertrag gewährleisten zu können, wird eine vom Erfurter Wohnbaulandmodell abweichende Vereinbarung getroffen, die zum einen den Angemessenheitsregeln gerecht wird und zum anderen dem Ziel zur Stärkung des bezahlbaren Wohnungsbaus Rechnung trägt und aus Sicht des Vorhabenträgers auch umsetzbar ist.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.03.2021	

### Punkt 1

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

### **Abwägung**

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

### **Untere Wasserbehörde**

#### Punkt 2

*Die untere Wasserbehörde lehnt den vorliegenden Entwurf ab.*

*Zwischen der Begründung des B-Planes (Pkt. 5.2) sowie der Vorhabenbeschreibung (Abs. Ver- und Entsorgung → Abwasser/Regenwasser) besteht eine erkennbare Inkonsistenz. Während die Begründung eine vorhandene Erschließung beschreibt, benennt die Vorhabenbeschreibung Limitationen. Diese sollen durch dezentrale Maßnahmen (Versickerung, Verdunstung, usw.) hinsichtlich Niederschlagswasser gelöst werden.*

*Weiterhin wird auf eine Konkretisierung dazu im Durchführungsvertrag hingewiesen. Der parallel zur Stellungnahme/Beteiligung vorliegende Durchführungsvertrag (Bearbeitungsstand 08.02.2021) weist eine entsprechende Konkretisierung nicht auf. Hier wird allgemein festgehalten: "Das anfallende Regenwasser/Niederschlagswasser ist weitestgehend über Versickerungsanlagen im Plangebiet zu versickern. Die Entwässerung in einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nur begrenzt sowie in den Mischwasserkanal der Semmelweisstraße nicht mehr möglich. Es muss daher weitestgehend auf dem Baugrundstück zurückgehalten und schadlos versickert werden." Seitens der unteren Wasserbehörde kann damit insgesamt die Abwassererschließung (maßgeblich Regenwasser) nicht als hinreichend gesichert betrachtet werden. Somit kann keine Zustimmung zum aktuellen Planstand des B-Planes erfolgen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der dezentralen Maßnahmen für das Regenwasser durchaus als machbar erscheinen. Mit Blick auf die Unterlagen zum B-Plan sind dafür zu nutzende Flächenbereiche auszuweisen/zu sichern und dies entsprechend in der Begründung darzustellen. Die Inkonsistenzen der zwischen Begründung und Vorhabenbeschreibung sind auszuräumen.*



*Begründung:*

*Im Abschnitt 5.2 der Begründung zum B-Plan (S. 46) wird ausgeführt, dass die Ver- und Entsorgung des Quartiers für die Versorgungsmedien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme und Telekommunikation innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind, so dass das Plangebiet über die vorhandenen Netze erschlossen werden kann.*

*Gemäß Vorhabenbeschreibung (S. 7) ist jedoch die Einleitung von Schmutzwasser in die städtische Kanalisation nur begrenzt möglich, die Einleitung von Regenwasser gänzlich unmöglich. Während die Entsorgung von Schmutzwasser zumindest prinzipiell in Aussicht gestellt wird, verbleibt für das Regenwasser nur die dezentrale Bewirtschaftung (Versickerung, Verdunstung, Aufbereitung und Nutzung als Brauchwasser).*

*Demnach werden somit widersprüchliche Angaben in der Begründung einerseits und Vorhabenbeschreibung andererseits gemacht. Bei der Überarbeitung der Unterlagen ist die Konsistenz der Angaben herzustellen.*

*Tatsächlich könnte – so wie in der Vorhabenbeschreibung dargelegt – mit der Umsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung dem Grundsatz des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen werden. Allerdings ist es dann nicht ausreichend, die weitere Konkretisierung der Entsorgung von Abwasser und Regenwasser im Durchführungsvertrag vorzunehmen. Vielmehr bedarf es zuvor entsprechender Festsetzungen im B-Plan zur Sicherstellung der für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Flächen. Neben den Flächen für die semi-dezentralen Anlagen zur Versickerung/Verdunstung/Aufbereitung sind hierbei auch die Fließwege zu beachten, wie sie sich entweder bei der zu bevorzugenden oberflächigen Ableitung des Regenwassers im Normalfall oder/und zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes gemäß DIN 01986:100 im Extremfall ergeben.*

**Abwägung**

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

**Begründung**

Im Rahmen der Entwurfsplanung und der Verhandlungen zum Durchführungsvertrag wurden die abwassertechnischen Belange umfassend mit den Fachämtern und Fachbehörden abgestimmt. Demnach soll das Niederschlagswasser weitestgehend auf dem Grundstück belassen werden. Die Planung und Umsetzung ist auf eine Reduzierung der Abflussbeiwerte durch z.B. Gründächer, Gestaltung der Außenanlagen mit sickerfähigen Oberflächen etc. ausgelegt. Das verbleibende Niederschlagswassers der abflusswirksamen Flächen wird in zwei Entwässerungssystemen gefasst, die mit Versickerungsanlagen ausgestattet sind.

Die Umsetzung der für das Vorhaben entwässerungstechnisch erforderlichen Maßnahmen ist durch entsprechende Regelungen, die auch eine Erschließungskonzeption beinhaltet, im Durchführungsvertrag gesichert. Eine gesonderte Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Bezüglich der Inkonsistenz zwischen Vorhabenbeschreibung und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden beide entsprechend den Regelungen im Durchführungsvertrag angepasst und vereinheitlicht. Die Bedenken der unteren Wasserbehörde wurden damit ausgeräumt. Darüber hinaus wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

## Untere Immissionsschutzbehörde

### Punkt 3

#### *Besonnung / Verschattung*

*Die Umnutzung des dichten Gewerbeareals als neues Wohngebiet verursacht aufgrund der städtebaulichen Quartiersstruktur und der starken Nachverdichtung im Plangebiet eine nicht ausreichende Besonnung zahlreicher, neugeplanter sowie bestehender Wohnräume. Trotz der Zielsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) darf laut dem Entwurf der Festsetzung 2.1 die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß für die Bebauungsdichte mit 0,8 deutlich höher als die Bestimmungen nach § 17 BauNVO überschritten werden.*

*Mit diesem Hintergrund ist eine Überarbeitung des planerischen Entwurfs notwendig, um eine ausreichende Besonnung bestehender und geplanter Wohnungen zu gewährleisten. Die beabsichtigte Umnutzung der gewerblich gewachsenen Gebäudestruktur hin zur Wohnnutzung ist in Anbetracht der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kritisch zu beurteilen.*

#### *Begründung:*

*Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden Verschlechterungen der Besonnungssituation an den Bestandsgebäuden in der Schillerstraße 3, 5, 11 und 13, der Straße Am Stadtpark 46 und der Semmelweisstraße 4 und 5 (Ostseite) durch das Besonnungsgutachten nachgewiesen, die zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungszeiten führen. Außerdem reduzieren sich die Besonnungszeiten in der Semmelweisstraße 23, 24 und 25 jeweils in den unteren Etagen. In diesen Bereichen wird bereits im Bestand die Mindestbesonnung nicht erreicht.*

*Zusätzlich verschatten sich die neugeplanten/umgenutzten Gebäude untereinander sehr stark, so dass nur an einzelnen Fassaden eine ausreichende Mindestbesonnung vollständig eingehalten wäre.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

In der Rechtsprechung sind allgemeinverbindliche Grenzen der Zumutbarkeit der Verschattung bzw. zwingende Anforderungen an eine Mindestbesonnung von Wohnungen nicht definiert. Die DIN 5034-1 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess. Die Zumutbarkeit einer Verschattung ist planungsrechtlich nach gefestigter Rechtsprechung im Einzelfall zu beurteilen. Das Erfordernis einer Prüfung der Belichtung, Belüftung und Besonnung durch eine gutachterliche Untersuchung ist nach § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig erst bei einer Unterschreitung von Abstandsflächen zu sehen.

Aufgrund der Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in Verbindung mit der angestrebten städtebaulich höheren Dichte wurden die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Besonnung, Belichtung und Belüftung gutachterlich geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nicht bei allen Fassaden innerhalb des Plangebiets eine ausreichende Besonnung möglich ist. Im Rahmen des Gutachtens wurden auch die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungsverhältnisse der angrenzenden Bebauung untersucht. Hier zeigte sich, dass ein Großteil der Bestandsbebauung bereits im Ist-Zustand nicht ausreichend besonnt ist. Einschränkungen durch die geplante Bebauung sind bei den Gebäuden Am

Stadtspark 46, Schillerstraße 3/5, 7, 11 und 13 gegeben. Dort können die DIN-Kriterien für den 17.01. nicht an allen Fassadenabschnitten eingehalten werden. In einem ergänzenden Gutachten wurde daher geprüft, angesichts welcher Veränderungen der baulichen Dichte im Blockinnenbereich der 1h-Wert der DIN 5034-1 zur Verbesserung der Besonnungsverhältnisse an der Bestandsbebauung eingehalten werden kann.

Hierzu wurde, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen, der Abstand der Baukörper I und H zur jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze vergrößert sowie der Baukörper H in seiner Kubatur reduziert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zusätzliche Verschattung auf das jeweilige Erdgeschoss sowie bei dem Gebäude Schillerstraße 5 auf einen Teilbereich des 1. OG begrenzt wird. Um auf der gesamten Fassade der betrachteten Gebäude eine ausreichende Besonnung am 17.01. sicherzustellen, müsste gemäß Gutachten auf eine oberirdische Bebauung bei den Baukörpern H und I fast vollständig verzichtet werden.

Weiterhin führt der rückwärtige Flügel des Baukörpers J an den Gebäuden Schillerstraße 11 und 13 zu einer geringfügigen Einschränkung der möglichen Besonnung im Erdgeschoss. Diese bezieht sich auf den 1h-Wert der DIN 5034-1. Im Bereich der Semmelweisstraße ist durch die den Blockrand ergänzenden neuen Gebäude eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034-1 ebenfalls nicht möglich. Dies gilt jedoch bereits für den Ist-Zustand. Im Planfall ist mit einer weiteren geringfügigen Reduktion der Besonnungsverhältnisse für den DIN-Wert 21.03. zu rechnen.

Die Ergebnisse des Besonnungsgutachtens und deren Abwägung sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Punkt 2.3 ausführlich dargelegt. Zusammenfassend wird im Rahmen einer sachgerechten Abwägung festgestellt:

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben oder gar struktur-unüblich. In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum, der Reparatur des Stadtgrundrisses, sowie im Zuge flächensparenden Bauens wird im Rahmen einer sachgerechten Abwägung die Belichtungssituation als städtebaulich vertretbar und mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

## **Untere Naturschutzbehörde**

### **Punkt 4**

*Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" mit folgendem Hinweis zu:*

*Zur Vereinheitlichung der planerischen Darstellungen sind die im Grünordnungsplan, aber auch im Plan "Lageplan, Ansichten, Schnitte" zum Vorhabenbezogenen B-Plan LOV658 dargestellten Fledermaus Einflug-/Ausflugbereiche in den "Entwurfsplan" des B-Plans zu übernehmen.*

*Gemäß Stellungnahme des Naturschutzbeirates, wären zudem die in den Hinweisen aufgeführten Artenschutzmaßnahmen V 5 und V 6 noch wie folgt zu ergänzen:*

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V 5

Vogel-Nisthilfen für Mauersegler:

Da eine aktuelle Besiedlung nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind **fünf** Mauerseglerkästen unmittelbar nach der Errichtung oder während der Errichtung der Gebäude an geeigneten Gebäuden anzubringen.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V 6

Vogel-Nisthilfen für Turmfalken **und Dohlen**:

Da eine aktuelle Besiedlung nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, **sind** eine Turmfalkennisthilfe **sowie fünf Nistkästen für Dohlen als Koloniebrüter** im Baufeld G anzubringen.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans LOV658 wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Der erforderliche Untersuchungsrahmen wurde vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die gutachterlichen Ergebnisse wurden bei der Abwägung berücksichtigt und fanden ihren Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil D: Hinweise, Punkt 6 Artenschutzmaßnahmen) und den Grünordnungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergaben sich im Ergebnis der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen Hinweise, die inhaltliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf erforderlich machten. Im Zuge dessen wurde auch das Artenschutzgutachten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aktualisiert. Die Anregungen zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V 5 und V 6 wurden im Zuge dessen in die Hinweise zum Bebauungsplan (Teil D) übernommen. Die erneute Beteiligung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durch die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen Betroffenen.

Die räumliche Ein- und Zuordnung der Ein- und Ausflugbereiche für Fledermäuse ist mit der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan, im Grünordnungsplan sowie im faunistischen Gutachten ausreichend gewährleistet. Eine Festsetzung in der Planzeichnung ist hierfür nicht erforderlich.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.02.2021 i. V. m. Stellungnahme vom 26.08.2020	

### **Punkt 1**

#### Stellungnahme vom 19.02.2021

*Das Bauamt stimmt dem vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Unterlagen –Entwurf- grundsätzlich zu. Die nachfolgenden Anregungen sowie die Stellungnahme des Bauamtes zur Drucksache 1350/20 vom 26.08.2020 sind zu beachten.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

siehe nachfolgende Abwägung

## **Abteilung Bauaufsicht**

### **Punkt 2**

#### Stellungnahme vom 19.02.2021

Baufeld H2 – im Lageplan ist OK des Baufeldes H2 mit 223,20 angegeben, in der Ansicht Schillerstraße ist die Höhe mit 223,3 OK angegeben.

Baufeld A1 – Im Lageplan ist OK des Baufeldes A1 mit 219,85 angegeben, in Ansicht Schillerstraße ist die Höhe mit 220,00 angegeben.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Gebäudehöhen wurden berichtigt. Die festgesetzte Oberkante Gebäude im Baufeld A1 beträgt 219,85 m über NHN und im Baufeld H2 223,3 m über NHN.

### **Punkt 3**

#### Stellungnahme vom 19.02.2021

*Die Stützmauer S3 ist im Lageplan schwer erkennbar, da es eine Überlagerung der Darstellung der Stützmauer und der Kennzeichnung des Denkmals gibt.*

### **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die Lage der Stützmauer S3 wurde in der Planzeichnung deutlich dargestellt.

### **Punkt 4**

#### **Stellungnahme vom 19.02.2021**

*Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Einordnung von privaten Stellplätzen im Vorgartenbereich an der Robert-Koch-Straße nicht erfolgen sollte. Alle Stellplätze sind öffentlich zu widmen und entsprechend festzusetzen (im Entwurf so eingetragen).*

#### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Die Lage der 10 Stellplätze im Vorgartenbereich an der Robert-Koch-Straße ist bedenklich. Im gesamten Areal gilt die Vorgartensatzung der Stadt Erfurt (vgl. auch Festsetzung 9.9 zu Vorgärten).*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Zur Gewährleistung der Anfahrbarkeit der geplanten Gebäude mit Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr wird mit der Umsetzung des Vorhabens ein Teil der vorhandenen Parkplätze in der Robert-Koch-Straße entfallen. Mit der zeichnerischen Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche werden die entfallenden öffentlichen Parkplätze kompensiert, sowie zwei Car-Sharing-Stellplätze geschaffen und gleichzeitig der Straßenraum städtebaulich geordnet. Die Parkierungsfläche befindet sich teilweise im Vorgartenbereich. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben hier Vorrang vor der Vorgartensatzung.

### **Punkt 5**

#### **Stellungnahme vom 19.02.2021 und 26.08.2020**

*Redaktionelle Änderungen (Trennzeichen) in den Festsetzungen*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die Schreibweise wurde berichtigt.

### **Punkt 6**

#### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Die GRZ im WA 2 mit festgesetzten 1,0 bei einer GFZ von 5,2 übersteigt deutlich die Grenzwerte nach § 17 BauNVO, wobei ein Ausgleich im näheren Umfeld nicht gegeben ist (vgl. § 17 Abs.2 BauNVO). Daher wirkt der Umstand deutlich schwerer, dass im WA 1 die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 bei einer GFZ von 1,35 möglich ist. Auch hier wird der reguläre Grenzwert von 0,6 (50% mehr) zugunsten des maximalen Grenzwertes 0,8 überschritten. Diese Werte erscheinen trotz der gestalteten Freiräume zu hoch.*

## Abwägung

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

### Begründung

Am 23.06.2021 trat das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in Kraft. Der Gesetzgeber verfolgt damit das Ziel, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Verbunden damit waren neben Änderungen im BauGB auch Änderungen der BauNVO, so auch die Anpassung des § 17 BauNVO. Die bislang geltenden verbindlichen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden durch Orientierungswerte ersetzt. Das bedeutet sie können auch überschritten werden. § 17 Abs. 2 BauNVO, der die Voraussetzungen für ein Überschreiten der Obergrenzen bis dahin regelte, entfiel in der sich daraus ergebenden Konsequenz.

Die Gesamtgröße der festgesetzten GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich WA 1 und WA 2) entspricht mit 0,4 dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ergibt sich eine GFZ von 1,47. Die im Teilgebiet WA2 deutlich höhere GFZ von 5,2 ergibt sich aus dem in diesem Baufeld vorhandenen 8-geschossigen Bestandsgebäude, welches entsprechend dem städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich gesichert werden soll. Die zulässige Überschreitung des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO ist aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt und wird in Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum sowie im Zuge des flächensparenden Bauens als für das Vorhaben angemessen eingeschätzt:

#### 1. Städtebauliche Gründe:

- Die Festsetzungen sind erforderlich, um planungsrechtlich eine entsprechende Nachnutzung der Brachfläche durch eine dem Umfeld entsprechende städtebaulich angemessene Bebauung im Kontext des Standorts zu sichern.
- Die im Planbereich vorhandene Baustruktur soll gesichert und maßvoll mit der bestehenden baulichen Dichte weiterentwickelt werden. Diese bauliche Dichte ist vor dem Hintergrund der integrierten Lage des Standorts als angemessen zu bewerten.
- Mit der Planung erfolgen die Reparatur eines untergenutzten innerstädtischen Bereiches und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.
- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulichen Baustrukturen nach den planerischen Ideen des Planungswettbewerbes zu sichern. Mit dem Sudhaus (WA 2), das bezüglich der Überschreitung der GFZ das Gebiet prägt, soll dabei gemäß den allgemeinen Planungszielen die vorhandene städtebaulich prägende Baustruktur gesichert und ein stadträumlicher Akzent geschaffen werden.
- Das Potential für einen Wohnstandort mit einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

#### 2. Die Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/Maßnahmen vermieden:

- Ein ausgleichender Umstand für die hohe bauliche Dichte besteht in der Errichtung von angrenzenden Außenanlagen, die der Freizeit und Erholung dienen (gärtnerische Gestaltung der Freiflächen).
- In Verbindung mit der angestrebten Dichte werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den unterbauten Flächen, als auch anderen Freiflächen vorgesehen. Durch eine ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzung wird gesichert, dass sich zum

einen die Fläche nicht aufheizen kann und zum anderen das Regenwasser an Ort und Stelle gehalten und gespeichert werden kann.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden werden:
  - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) fest, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Freibereich dienen.
  - Die hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (textliche Festsetzung 2.1) ist insbesondere bedingt durch die sich im Hang befindlichen großen Kelleranlagen, welche dem Denkmalschutz unterliegen. In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass der Versiegelungsgrad im Bestand mit ca. 83 % bereits sehr hoch ist und mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine teilweise Entsiegelung der Flächen stattfindet (ca. 75 %).

## **Punkt 7**

### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Die festgesetzten Flächen für die Feuerwehr in Form von Schotterterrassen sind unzulässig. Flächen für die Feuerwehr sind nach RStO 01 bzw. 12 i. V. m. RAST in einer Qualität mind. mit Rasengittersteinen herzustellen. Diese Flächen sind daher in die Berechnung der GRZ einzu beziehen. Stehen daher keine Feuerwehrflächen zur Verfügung, muss vor allem die Möglichkeit eines 2. baulichen Rettungsweges (2 Treppenräume oder 1 Sicherheitstreppenraum) überprüft werden. Die Auswirkungen auf das Vorhaben und die Fassaden sind zu beachten.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

In der Festsetzung 12.1 des Bebauungsplanentwurfs wurde der Satz "Anleiterflächen für die Feuerwehr sind in Schotterterrassen auszuführen" gestrichen. Bei der Berechnung der GRZ wurden die betreffenden Flächen berücksichtigt.

Die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

## **Punkt 8**

### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges an der Semmelweisstraße und der Robert-Koch-Straße wird kritisch gesehen. Für einen 2. Rettungsweg durch die Feuerwehr ist die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr in Bezug auf den ruhenden Verkehr und den Baumbestand zu prüfen. Die Beteiligung des Brandschutzsamtes im Verfahren wird empfohlen.*



## **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Sicherstellung des 2. Rettungswegs mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst u. Kat.-schutz abgestimmt. Zur Gewährleistung der Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr wird ein Teil der Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum entfallen. Der Ausgleich erfolgt durch die Einordnung von 8 öffentlichen Stellplätzen in der Robert-Koch-Straße (zeichnerische Festsetzung). Der Baumbestand im öffentlichen Raum bleibt bis auf einen Baum -dessen Fällung zur Einordnung der Zufahrt Semmelweisstraße erforderlich ist- erhalten.

Die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

## **Punkt 9**

### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

#### *Hinweise zur Plangrafik*

- 1. In der Planzeichnung sind Baufelder festgesetzt. In den Ansichten werden die Bezeichnungen der Häuser verwendet. Bitte die Ansichten zusätzlich zur Übersichtlichkeit mit den Baufeldern beschriften.*
- 2. Die gestrichelten roten Linien für Treppenanlagen ("T") und Tiefgarage ("TG") sind sehr dick und konkurrieren teilweise mit den Baulinien; zur besseren Lesbarkeit sollte die gestrichelte Linie für Nebenanlagen dünner gewählt werden.*
- 3. Die Höhenbegrenzungslinien und Fensteraufteilungen sind auf dem VB-Plan teilweise sehr schwach; eine Darstellung wie im V+E-Plan etwas kräftiger wäre gut.*
- 4. In der Ansicht Robert-Koch-Straße ist wahrscheinlich ein Doppelstrich über Baufeld A11 (GW\_H9) zu viel.*

## **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Hinweise zur Plangrafik wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt, die Ansichten beschriftet und die zeichnerischen Festsetzungen lesbarer dargestellt.

## **Punkt 10**

### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Textliche Festsetzung: Fremdwerbung ist auszuschließen.*

## **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Ausschluss von Fremdwerbung wurde unter Punkt 1.3 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen.

### **Punkt 11**

#### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Festsetzung 2.2/2.3: Zur Bestimmung/Berechnung der Höhenfestsetzungen (OK max, Traufhöhe und Firsthöhe) fehlt ein festgesetzter unterer Bezugspunkt.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Mit den als zwingend oder maximal festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen in Meter über NHN und den Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes sind die Gebäudehöhen hinreichend bestimmt. Die Festsetzung eines Bezugspunktes ist nicht erforderlich.

### **Punkt 12**

#### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Festsetzung 9.9: Die Festsetzung von Heckenhöhen ist zu überdenken. Hier erfolgt ausdrücklich kein bauaufsichtlicher Vollzug.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Festsetzung ist aus städtebaulich gestalterischen Gründen zur Vermeidung von Störungen auf das Ortsbild erforderlich.

## **Abteilung Denkmalpflege / Denkmalschutz**

### **Punkt 13**

#### **Stellungnahme vom 19.02.2021 und 26.08.2020**

*Wir weisen darauf hin, dass in diesem Areal denkmalschutzrechtlichen Belangen eine besondere Rolle zukommt und dies insbesondere in Hinblick auf notwendige Abbrüche, bauliche Veränderungen des äußeren Erscheinungsbilds der einzelnen historischen Bauten sowie die Veränderungen, die sich aus den neu zu errichtenden Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft zur ehemaligen Brauerei ergeben.*

*Die Gebäude der eh. Braugold-Brauerei sind inzwischen die einzigen in Erfurt noch erhaltenen historischen Bauten einer solchen Industrieanlage. Sie sind, beginnend um 1888 unmittelbar südlich der Festungsanlagen errichtet und im Wesentlichen in den 1920er Jahren vollendet worden.*

*Folgende unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind vom Bauvorhaben direkt betroffen:*

- *das Produktionsgebäude mit Gärkeller*
- *das Kessel- und Maschinenhaus*
- *das Produktionsgebäude mit Abfüllanlage*

– *die Kelleranlage ab dem ausgehenden 19. Jh.*

*Das Gärhaus mit Gärkeller wurde Mitte der 1920er Jahre nach Entwürfen des bekannten Erfurter Architekten Max Brockert als Produktionsgebäude gebaut. M. Brockert war ein deutschlandweit bekannter Architekt. Er plante in Erfurt u. a. die Kunstgewerbeschule Am Hügel, das Gebäude der Dresdner Bank am Anger 58 sowie eine Reihe von Villen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Bebauungsplanprozess erfolgte unter intensiver Begleitung der Denkmalschutzbehörden (untere Denkmalschutzbehörde und Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie). Die Anforderungen der Behörden im Hinblick auf das denkmalgeschützte Ensemble wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

### **Punkt 14**

#### **Stellungnahme vom 19.02.2021**

*Städtebauliche-denkmalflegerische Bedenken bestehen weiterhin hinsichtlich des gegenüber dem Wettbewerbsentwurf um zwei auf sechs Geschosse erhöhten Gebäudes im Baufeld G an der Robert-Koch-Straße. Diese Entscheidung für einen zusätzlichen weithin wirkenden Hochpunkt wird deutliche Auswirkung auf das überlieferte denkmalgeschützte Erscheinungsbild des Brauerei-Areals, insbesondere des historischen Gärhauses und des umgebenden gründerzeitlichen Wohnquartiers, zur Folge haben.*

#### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Bedenken bestehen hinsichtlich des gegenüber dem Wettbewerbsentwurf an der Robert-Koch-Straße um zwei Geschosse erhöhten Gebäudes Wohnen VI, weil diese deutliche Auswirkung auf die städtebauliche Wirkung des Brauereiareals zur Folge hat.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Das Plangebiet befindet sich in einem gründerzeitlich geprägten Wohnviertel. Es handelt sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, welches sich derzeit als eine hochversiegelte ehemalige Gewerbebrache darstellt. Weiterhin ist das Brauereiareal als Kulturdenkmal eingetragen, welches aus verschiedenen Gebäuden besteht.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Fläche zu revitalisieren und einer, der Stabilisierung des gründerzeitlich geprägten Wohngebiets angemessenen, standortverträglichen Nutzung zuzuführen. Ein Großteil der geschützten Bausubstanz wird in das Konzept integriert (Gärhaus, Schwankhalle, Maschinenhaus, unterirdische Kelleranlagen).

In städtebaulicher Hinsicht ist die Gründerzeit geprägt durch großmaßstäbliche kompakte Baustrukturen. Die unmittelbare Umgebung des geplanten Vorhabens ist durch einen aufgelösten Blockrand in der Robert-Koch-Straße (mit 3- bis 4-geschossigen Gebäuden) sowie einem geschlossenen Blockrand in der Schillerstraße, Semmelweisstraße und der Straße am Stadtpark (mit i.d.R. 4-geschossigen Gebäuden) gekennzeichnet.

Planerischer Wille ist es ein Wohnensemble zu errichten, welches sich in städtebaulich-maßstäblicher Hinsicht in das vorhandene Gefüge integriert, bei dem jedoch bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Gebäude eine eigene Identität und Formensprache ablesbar ist. Damit sollen bewusst neue architektonisch-gestalterische Akzente gesetzt werden, die gleichzeitig mit den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden der Brauerei korrespondieren.

So folgt das geplante Vorhaben in seiner Maßstäblichkeit dem vorhandenen Duktus. Die prägenden Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung werden mit der geplanten Blockrandbebauung eingehalten, so dass ein höhenmäßig harmonisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge gewährleistet ist. Die Sicherung der geplanten Gebäudehöhen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung von zwingenden und maximalen Gebäudehöhen.

An der Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße erfolgt mit der Schließung des Blockrandes durch eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung die Reparatur des dort derzeit diffusen und ungeordneten Stadtgrundrisses. Geöffnet wird der Blockrand lediglich im Bereich des Sudhauses in der Robert-Koch-Straße. Der dort eingeordnete Platz stellt den Eingang von Süden in das Quartier dar. Die räumliche Fassung des Platzes erfolgt durch das Sudhaus, das denkmalgeschützte Gärhaus und den 6-geschossigen Gebäudeteil des neuen Blockrandes. Die Erhöhung der Randbebauung an dieser Stelle ist städtebaulich gewollt. Erst mit dieser entsteht ein Gebäudeensemble, welches einen angemessenen Auftakt in das Quartier darstellt und gleichzeitig die vorhandenen z. T. denkmalgeschützten Gebäude entsprechend würdigt.

Die städtebauliche Planung sieht auch den Erhalt und die Umnutzung des Sudhauses in ein Wohngebäude vor. Der Standort ist hervorragend für Wohnungsbau geeignet und stellt ein im Bestand vorhandenes Flächenpotential für die immer knapper werdenden innerstädtischen Reserveflächen dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die angestrebte Wohnnutzung im Rahmen der bestehenden Kubatur planungsrechtlich gesichert werden. Eine Reduzierung der bestandsgeschützten Baumasse widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen für das Quartier. Gewichtige städtebauliche Gründe, die eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des bestandsgeschützten Gebäudes rechtfertigen, oder architektonisch-gestalterische Belange, die bei dem Vorhaben eine zwingende Änderung erfordern würden, werden in Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum, der Reparatur des Stadtgrundrisses sowie im Zuge des flächensparenden Bauens nicht gesehen.

### **Punkt 15**

Stellungnahme vom 19.02.2021 und 26.08.2020

*Eine abschließende denkmalrechtliche Entscheidung zum Umgang mit zum Abbruch vorgesehenen Kelleranlagen steht noch aus.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Auf die Erlaubnispflicht (gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 ThürDSchG) im Hinblick auf bauliche und andere eingreifende Veränderungen an einem Kulturdenkmal wurde im Teil D: Hinweise unter Punkt 2 – Denkmalschutz hingewiesen.

## **Punkt 16**

### **Stellungnahme vom 19.02.2021**

*Extensiv begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie werden nur auf Dachflächen, die auch unter dem Aspekt des Denkmalschutzes dafür geeignet sind, im weiteren Genehmigungsverfahren zugelassen.*

### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Die Zustimmung zur Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf dem Gärhaus wird nicht in Aussicht gestellt.*

*Unter 10.10. sind in den Festlegungen die "Zulässigkeit von Blechelementen und dachintegrierten Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen" zu streichen.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Bei den zu begrünenden Dachflächen bzw. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden die denkmalschutzrechtlichen Aspekte berücksichtigt. So wurde die Dachbegrünung und die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf die nicht denkmalgeschützten Dachflächen begrenzt bzw. die Begrünung der denkmalgeschützten Dachflächen unter einen Ausnahmeverbehalt gestellt (textliche Festsetzung 6.1).

Die Zulässigkeit von dachintegrierten Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sowie von Blechelementen Anlagen wurde gestrichen.

## **Punkt 17**

### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Von der Festlegung unter 10.07. "Verschattungselemente als außen liegende Sonnenschutzscreens" sind die unter Denkmalschutz stehenden Bauten auszunehmen.*

## **Abwägung**

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

## **Begründung**

Die Festsetzung wurde konkretisiert und auf die nicht denkmalgeschützten Gebäude beschränkt.

## **Punkt 18**

### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Auf die denkmalschutzrechtliche Beurteilung und Erlaubnis für jedes der unter Denkmalschutz stehenden Bauten wird ausdrücklich hingewiesen. Dies betrifft neben der Sicherung des Bestandserhalts der Gebäude der eh. Brauerei, insbesondere die Wahl der zur Verwendung vorgesehenen Materialien an den Fassaden- wie in den Dachbereichen der Bestandsbauten.*

## **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Bebauungsplanprozess erfolgte unter intensiver Begleitung der Denkmalschutzbehörden (untere Denkmalschutzbehörde und Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Die Anforderungen der Behörden im Hinblick auf das denkmalgeschützte Ensemble wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf die Erlaubnispflicht (gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 ThürDSchG) im Hinblick auf bauliche und andere eingreifende Veränderungen an einem Kulturdenkmal wurde im Teil D: Hinweise unter Punkt 2 – Denkmalschutz hingewiesen.

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

### **Punkt 19**

#### **Stellungnahme vom 26.08.2020**

*Unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes der eh. Brauerei sind festzuschreiben:*

*Die neu zur Verwendung kommenden Bauteile, Materialien und Farben an den historischen wie den geplanten Bauten sind mit den Denkmalbehörden zu bemustern und einvernehmlich zu entscheiden. Tore sind blickdicht auszuführen.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Der Bebauungsplanprozess erfolgte unter intensiver Begleitung der Denkmalschutzbehörden (untere Denkmalschutzbehörde und Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Die Anforderungen der Behörden im Hinblick auf das denkmalgeschützte Ensemble wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Die Sicherung erfolgt über eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag.

Zur Wahrung geschlossener Raumabschlüsse innerhalb des Quartiers sowie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Zufahrten zu Garagen- bzw. Tiefgaragen eine weitestgehend geschlossene Wirkung aufweisen. Mit der Festsetzung 10.19 ist dies ausreichend gewährleistet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.11.2019	

### Stellungnahme

*Aus Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den o. g. Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:*

1. *Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.*
2. *Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150 m. Neue Hydranten müssen so errichtet werden, dass der maximale Abstand zu den Objektzugängen 75 m Laufweg beträgt.*
3. *Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
4. *Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen zu prüfen und festzulegen.

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.02.2021 i. V. m. Stellungnahme vom 09.09.2020	

### **Punkt 1**

#### **Stellungnahme vom 23.02.2021**

*Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme vom 14.09.2020 zur Drucksache 1350/20. Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind auch weiterhin gültig und in der weiteren Bearbeitung der Planung zu beachten.*

(Anm.: gemeint ist die Stellungnahme vom 09.09.2020)

### **Abwägung**

**siehe nachfolgende Abwägung der Stellungnahmen vom 09.09.2020**

#### **Stellungnahme vom 09.09.2020**

### **Punkt 2**

*Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch das umliegende öffentliche Straßennetz gesichert.*

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Punkt 3**

*Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Die im Schallschutzgutachten enthaltenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen. Die Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens muss von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.*

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Begründung**

Aufgrund der Problematik, dass beim Bauen auf innerstädtischen Flächen und im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i. d. R. überschritten werden, wurde den Belangen des Schallschutzes ein hoher Rang eingeräumt und ein schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Hierzu wurde eine immissionsschutzrechtliche Bewertung



alle Lärmquellen, d.h. Straßenverkehrslärm, Schienenlärm, Gewerbelärm und durch Anwohner bedingter Lärm (Tiefgaragen) vorgenommen. Die empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Im Zuge der vertiefenden Planungen ergaben sich notwendige Änderungen bezüglich der Lage der Tiefgarage im Bereich der denkmalgeschützten Kellieranlagen. Weiterhin erforderten die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen eine Anpassung des Schallgutachtens (aktuelle Rechtsgrundlage, verkehrstechnische Werte Stadtbahn). Das schalltechnische Gutachten und die zur Konfliktbewältigung getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden –in Abstimmung mit der unteren Immissionschutzbehörde- aktualisiert (Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 02.07.2021).

Die Auseinandersetzung mit den im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Lärmauswirkungen sowie den getroffenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Punkt 2.11 ausführlich dargelegt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### **Punkt 4**

*Besonderes Augenmerk ist den Anforderungen des ruhenden Kfz-Verkehrs zu widmen. Dieser ist innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf des Gewerbes (Beschäftigte und Kunden) sowie der Anwohner inklusive deren Besucher Genüge getan wird.*

*Für das Gebiet "Robert-Koch-Straße" wurden 2014 und 2019 Parkraumuntersuchungen durchgeführt. Die Nachtauslastungen lagen jeweils bei 92 %. Ab einer Auslastung von 85 % wird von einem vollen Parkraum ausgegangen, da nur noch vereinzelt freie Stellplätze vorhanden sind, deren Lage ständig wechselt. Im Tagesverlauf bleibt die Auslastung nahezu konstant hoch. Insbesondere die hohe Nachtauslastung ist ein klares Indiz für fehlende private Stellplätze.*

*Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen vor dem Sudhaus 10 Stellplätze in Senkrechtaufstellung als Ausgleich für die im öffentlichen Straßenraum entfallenden Stellplätze. Die Stellplatzbilanz weist zudem in den Tiefgaragen 1 Stellplatz je Wohnung aus. Stellplätze, die durch das Vorhaben direkt oder durch notwendige Rettungswege entfallen sind nicht gekennzeichnet, können jedoch weitestgehend hergeleitet werden, so dass sich nachfolgende Bilanz ergibt:*

#### vorhandene Stellplätze in öffentlichen Straßenraum:

- 18 Stellplätze auf der Nordseite der Robert-Koch-Straße zwischen Semmelweisstraße und Betriebszufahrt Braugold
- 13 Stellplätze in Senkrechtaufstellung im Bereich der Betriebszufahrt, die öffentlich genutzt werden
- 15 Stellplätze zwischen Betriebszufahrt und der Straße Am Stadtpark
- 22 Stellplätze Westseite Semmelweisstraße zwischen Schillerstraße und Robert-Koch-Straße
- 24 Stellplätze Ostseite Semmelweisstraße zwischen Schillerstraße und Robert-Koch-Straße
- ein Stellplatz wurde von teilAuto angemietet
- →Summe: 93 Stellplätze

#### zukünftige Stellplatzanzahl im öffentlichen Straßenraum:

- Zwischen Semmelweisstraße und Vorplatz (abzüglich Tiefgaragenzufahrt) besteht eine Länge von 110 m, dies entspricht ca. 18 Stellplätzen (soweit keine weiteren Stellplätze für Aus- und Einfahrten bzw. Rettungswege entfallen). Durch die notwendige Aufstellfläche

*der Feuerwehr im Abschnitt Richtung Semmelweisstraße entfallen weitere 4 Stellplätze.*

*→ 14 Stellplätze*

- *Die Erfahrungen aus Gebieten mit ähnlich hohem Parkdruck zeigen, dass das Freihalten der Feuerwehraufstellflächen insbesondere in den Nachtstunden häufig missachtet wird.*
- *Die Fläche im Bereich des Vorplatzes muss aufgrund der Radien für das Ein- und Ausfahren von Rettungsfahrzeugen freigehalten werden.*  
*→ 0 Stellplätze*
- *Im Bereich des Sudhauses sind 10 Stellplätze angeordnet, die jedoch für Car-Sharing, Elektrofahrzeuge und Kurzzeitparker vorgesehen sind. Somit sind diese Stellplätze für Bewohner nicht nutzbar.*  
*→ 0 Stellplätze*
- *Zwischen Sudhaus und Am Stadtpark verbleiben 11 Stellplätze.*  
*→ 11 Stellplätze*
- *Damit sich die Rettungsfahrzeuge auf der Fahrbahn aufstellen und auf das Innengelände fahren können, entfallen auf der Westseite der Semmelweisstraße im südlichen Abschnitt Stellplätze, so dass voraussichtlich nur noch 12 Stellplätze bestehen bleiben.*  
*→ 12 Stellplätze*
- *Auf der Ostseite der Semmelweisstraße entfallen Stellplätze im Bereich der Durchfahrt zum Quartiersplatz. Außerdem müssen Stellplätze entfallen, um das Ausfahren der Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Voraussichtlich werden dies mindestens 6 Fahrzeuge sein.*  
*→ 18 Stellplätze*
- *→ Summe: 55 Stellplätze*
- *→ DELTA -38 Stellplätze*

*Der Wegfall von fast 40 Stellplätzen ist nicht vermittelbar und wird zu einer hohen Unzufriedenheit bei den umliegenden Bewohnern, die keine Möglichkeit haben, ihr Fahrzeug auf einen privaten Stellplatz zu parken, sondern auf die Abstellung im öffentlichen Straßenraum angewiesen sind, führen. Erfahrungen aus anderen Bereichen zeigen zudem, dass die Missachtung von Parkverboten in stark ausgelasteten Gebieten sehr hoch ist. Somit könnte sich eine Rettung im Ernstfall aufgrund von Falschparkern verzögern.*

*Vor diesem Hintergrund sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, die Anfahrt der Feuerwehr für den 2. Rettungsweg so zu organisieren, dass der Stellplatzverlust im öffentlichen Straßenraum auf das absolut notwendige Maß minimiert wird.*

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Begründung**

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, einer hervorragenden ÖPNV-Erschließung und der sehr guten Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad sowie zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebiets wurde für das Vorhaben ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt (textliche Festsetzung 14.1). Die somit indirekt indizierte Stellplatzbeschränkung ist planerisch gewollt und städtebaulich gerechtfertigt. Der erforderliche Stellplatznachweis für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist auf Grundlage der Thüringer Bauordnung zu ermitteln. Gemäß der städtebaulichen Planungsintension sind alle für das Gesamtvorhaben erforderlichen Stellplätze innerhalb der Baufelder bzw. in Tiefgaragen nachzuweisen. Mit den zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen 5.4 und 5.5 wird dies planungsrechtlich gesichert.

Die Anforderungen der Feuerwehr zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter der Prämisse des geringstmöglichen Entfalls öffentlicher Stellplätze berücksichtigt. Der Nachweis erfolgte durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro. Entgegen der in der Stellungnahme aufgeführten Bilanzierung ist jedoch festzustellen, dass durch die Planung ca. 8 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen und nicht wie dargelegt 40 Stellplätze. Zu berücksichtigen ist dabei u. a., dass die sich derzeit auf dem privaten Grundstück des Vorhabenträgers befindlichen 14 Stellplätze nicht in die Bilanzierung eingehen können. Es handelt sich hier nicht um öffentliche Stellplätze. Zur Kompensation der entfallenden Stellplätze werden 8 neue öffentliche Stellplätze vor dem Sudhaus in der Robert-Koch-Straße geschaffen und durch zwei Carsharing-Plätze ergänzt.

In Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum sowie der hohen Parkraumauslastung in den umliegenden Straßen werden die getroffenen Festsetzungen als städtebaulich vertretbar und die Belange des ruhenden Verkehrs als dem innerstädtischen Standort entsprechend angemessen berücksichtigt angesehen.

### **Punkt 5**

*Neben den Bedarfen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs muss auch die ÖPNV-Erreichbarkeit sowie die Erschließung durch den Radverkehr angemessen berücksichtigt werden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Die vorliegenden Unterlagen weisen 120 Abstellmöglichkeiten in den Freianlagen sowie eine unbekannt Zahl in wohnungszugeordneten Kellerräumen aus; inwieweit diese ausreichend sind, ist auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV zu bemessen.*

### **Abwägungsergebnis:**

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

### **Begründung**

Barrierefreie Fahrradabstellmöglichkeiten sind auf Grundlage der durch den Stadtrat bestätigten städtischen Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und KFZ-Stellplätzen herzustellen. Gemäß Planungskonzept sind die Fahrradstellplätze den jeweiligen Gebäuden zugeordnet und befinden sich in den Untergeschossen. Ergänzend wurden Fahrradabstellflächen in den gebäudenahen Freiräumen zeichnerisch festgesetzt. Die Sicherung der Herstellung der Fahrradabstellanlagen erfolgt über eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag.

### **Punkt 6**

*Es ist davon auszugehen, dass aus dem neuen Wohngebiet ein Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr entsteht. Diese Verkehrsanlagen sind so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen. Die Verkehrsführung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist.*

### **Abwägungsergebnis:**

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

## **Begründung**

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist das Schaffen einer öffentlich nutzbaren fußläufigen Durchwegung des Areals in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden daher entsprechende Rechte zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt.

Grundsätzlich können im Bebauungsplan lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Fragen der Verkehrsorganisation sind dem Festsetzungsinhalt nach BauGB nicht zugänglich und können deshalb nicht direkt berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung jedoch nicht entgegen.

## **Punkt 7**

*In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass der geplante öffentliche Gehweg zwischen den Senkrechtstellplätzen und dem Sudhaus mit einer Breite von 1,85 m in keinsten Weise den Richtlinien entspricht. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass er unmittelbar zwischen Gebäude (inkl. Lichtschächten) und Stellplätzen liegt, von denen jeweils ein Sicherheitsraum von 0,25 m zu beachten ist. Somit beträgt die Breite des nutzbaren Verkehrsraums nicht 1,85 m, sondern lediglich 1,25 m. Dies ist inakzeptabel und wird von Seiten des Tiefbau- und Verkehrsamtes abgelehnt.*

## **Abwägungsergebnis:**

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

## **Begründung**

Gemäß den Zielstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für die im öffentlichen Straßenraum entfallenden Stellplätze Ersatz geschaffen. Hierzu wurde vor dem Sudhaus in der Robert-Koch-Straße eine entsprechende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Planung sieht ein Verschwenken des Gehwegs zugunsten der Einordnung dieser Stellplätze sowie von zwei Carsharing-Plätzen vor, ohne dass in den Straßenraum der Robert-Koch-Straße eingegriffen werden muss. Mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt wurde dies abgestimmt. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben verbleibt für den Gehweg eine Mindestbreite von 1,85 m über eine Länge von ca. 19 m (die Lichtschächte an der Südseite des Sudhauses sind in den Planungen für die Umnutzung des Gebäudes nicht vorgesehen). Diese Breite wird in Anbetracht der kurzen Distanz von 19 m als ausreichend erachtet. Darüber hinaus ist eine weitere Verbreiterung der nutzbaren Gehwegbreite vor dem Sudhaus im Zuge der konkretisierenden Erschließungsplanung durch entsprechende Maßnahmen (wie z. B. Stellplatztiefe 4,3m - Überhang Ausbildung als Gehweg) möglich.

## **Punkt 8**

*Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen.*

*Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind. Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) sind so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen.*

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

#### **Begründung**

Ein Großteil der Gebäude befindet sich an öffentlichen Verkehrsflächen, so dass ein Andienen der dort befindlichen Wohnungen gewährleistet ist. Darüber hinaus ist ein Befahren des Vorhabengrundstücks in das Quartiersinnere für Liefer-, Rettungsverkehre etc. möglich, so dass auch dort die Andienung gewährleistet ist.

Übergabeplätze für Müll sind auf dem Vorhabengrundstück im straßennahen Bereich der jeweils anliegenden Straße zeichnerisch festgesetzt. Ein Rückwärtsfahren ist nicht erforderlich.

Damit sind die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten angemessen berücksichtigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

#### **Punkt 9**

*Es wird bereits jetzt vorsorglich auf die Anliegerpflichten hinsichtlich Straßenreinigung und Winterdienst auf öffentlichen gewidmeten Straßenverkehrsflächen hingewiesen.*

**Abwägungsergebnis:**  
**Der Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden.**

#### **Begründung**

Grundsätzlich können im Bebauungsplan lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Fragen bezüglich der Anliegerpflichten hinsichtlich Straßenreinigung und Winterdienst sind dem Festsetzungsinhalt nach BauGB nicht zugänglich und können deshalb nicht direkt berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen einer Berücksichtigung dieses Hinweises im Vollzug der Satzung jedoch nicht entgegen.

#### **Punkt 10**

*Sämtliche Planungen der Verkehrsanlagen sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten.*

**Abwägungsergebnis:**  
**Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung**

Gemäß den Zielstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für die im öffentlichen Straßenraum entfallenden Stellplätze Ersatz geschaffen. Hierzu wurde vor dem Sudhaus in der Robert-Koch-Straße eine entsprechende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Bezüglich der Erschließungsplanung wird sich der Vorhabenträger frühzeitig, vor Umsetzung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt abstimmen. Eine entsprechende Regelung dazu ist im Durchführungsvertrag enthalten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>16</b>
<b>im Verfahren</b>	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
<b>von</b>	Entwässerungsbetrieb	
<b>mit Schreiben vom</b>	24.02.2021	

#### Stellungnahme vom 24.02.2021

*Die in der Stellungnahme des EBE zur DS 1350/20 aufgeführten Punkte sind bindend und wurden mit dem Planer auch bereits abgesprochen und unseres Erachtens auch planerisch berücksichtigt. Im vorliegenden Vorentwurf (Anmerkung: gemeint ist Entwurf) sind diese Punkte nicht eindeutig dargestellt bzw. nicht erkennbar (fehlender Erschließungsplan), daher weisen wir nochmals darauf hin:*

1. *Regenwasser und der Großteil des Schmutzwassers (Trennsystem) wird in die Schillerstraße eingeleitet.*
2. *Das Regenwasser wird auf 250 l/s gedrosselt, dementsprechend ist eine Regenrückhaltung erforderlich.*
3. *Die Anbindung an das öffentliche Kanalnetz in der Schillerstraße wird neu geordnet. Der Vorhabenträger stellt für das "Braugoldareal" einen separaten Anschluss her, der nicht über das Grundstück 60/2 verläuft.*

#### **Abwägungsergebnis:**

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

#### **Begründung**

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die abwassertechnischen Belange umfassend mit dem Entwässerungsbetrieb abgestimmt. Die entwässerungstechnisch erforderlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags. Eine Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht erforderlich.

Das Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück belassen werden. Die Planung und Umsetzung ist auf eine Reduzierung der Abflussbeiwerte durch z.B. Gründächer, Gestaltung der Außenanlagen mit sickerfähigen Oberflächen etc. ausgelegt. Das verbleibende Niederschlagswassers der abflusswirksamen Flächen wird in zwei Entwässerungssystemen gefasst, die mit Versickerungsanlagen ausgestattet sind.

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