Beschluss zur Drucksache Nr. 2202/21 der Sitzung des Stadtrates vom 14.12.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Genaue Fassung:

01
Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB, LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 10.03.2022, als Satzung beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658
"Wohnbebauung Braugoldareal"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

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			z.T.	
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			x	
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			x	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	09.02.21 27.11.19	12.02.21 03.12.19			x	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.02.21 07.11.19	16.02.21 25.11.19			x	
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			x	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.02.21 15.11.19	16.02.21 25.11.19			x	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	Keine Äußerung 05.11.19	11.11.19			x	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.02.21 22.11.19	01.03.21 16.11.19			x	
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			x	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	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 Eisenbahnauf-sicht 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 Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	26.01.21 08.11.19	02.02.21 14.11.19		x		
B22	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-schutz 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					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	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 Boden-management und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	keine Äußerung					
B28	Bundesanstalt für Immobilien-aufgaben 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

N

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

Ö

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 innergemeindlichen Abstimmung

I

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B1
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom	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 Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll mit dem Ziel, die Neuinanspruchnahme 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 Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

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 enthaltende 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 Fahrradbügeln. 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 vorgeschrieben 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 Höhensprung von ca. 7 - 12 Metern im Vorhabengebiet vor, an dem sich nach Aussage, S. 17 (Pkt. 5.2) das Bebauungskonzept 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 Geländeverhältnisse 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 Geländeniveaus auch Gebäudezugänge und Geländeniveausprünge (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 m² 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 rechtswirksamen 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 Abgrenzungsbereichs des Besonderen Wohngebiets WB enthalten.

Punkt 13
Stellungnahme vom 25.11.2019
Die auf dem Braugoldareal befindlichen Kulturdenkmale sind nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 2
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar
mit Schreiben vom	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 privatrechtrechtlichen 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 alle 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 Versieglungsgrad 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 3
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
mit Schreiben vom	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 vom10.07.2020 vor.

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

Punkt 2

Stellungnahme vom 10.02.2021und 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 10.02.2021und 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 4
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 5

im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 6
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Strom/Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	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 derzeitig 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 Fernwärmesatzungsgebiet 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 Fernwärmesatzungsgebiet 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 7
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	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^3/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, ausgewechselt 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 8
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	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 Anfahrbarkeit 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 9
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	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 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 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 Immissionsschutzbehörde- 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 beigefügt.

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 beigefügten Lageplan wurden sie gelb markiert.

Der neben der Einfahrt zum Areal in der Schillerstraße stehende Fahrleitungsmast muss genauso erhalten bleiben. Er ist im beigefügten 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 10

im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom	02.02.2021 08.11.2019

Stellungnahme vom 02.02.2021und 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 11
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt
mit Schreiben vom	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 Versorgungstrassen) 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 12
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin
mit Schreiben vom	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.

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

Stellungnahme vom 19.02.2021(Eingang) und 13.11.2019

keine Einwände oder Änderungsvorschläge

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B 15
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	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 beigefügt 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	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.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B18
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	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.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B20
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B21
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B22
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom	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 Bundewehr 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.

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

N

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

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

Punkt 1
Stellungnahme vom 19.02.2021und 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).

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

Stellungnahme vom 17.02.2021und 19.11.2019
keine Betroffenheit, keine Einwände

Abwägung
Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N 4
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom	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. Ersatzhabitate 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

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

Punkt 1
Stellungnahme vom 26.02.2021und 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 26.02.2021und 29.11.2019
Für die bauliche Umgestaltung der Gebäude sollten die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamte 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, lärmarmer 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 Feuerwehrzufahrten 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 befruchten 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 CO2-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 Vorhabengebiets nicht der Planungsintension 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.

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

Ö

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö1
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	
mit Schreiben vom	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 aufgelockerter 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 unvertretbaren 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 Vorhabengebiets 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.

<u>Punkt 3</u>

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 neungeschossigen 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 Löbervorstadt. 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 geschlossenen 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 (Waldcasino) 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 Bebauungskonzeptes 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 Solitärbauten 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 Bebauungskonzept 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

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	I 1
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Amt für Soziales
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	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 Regewasser 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

Stadtpark 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I 3
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	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 19.02.2021und 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 prägen-de 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 Schotterrasen 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 einzubeziehen. 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 12.1des Bebauungsplanentwurfs wurde der Satz "*Anleiterflächen für die Feuerwehr sind in Schotterrasen 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 19.02.2021und 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-denkmalpflegerische 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 19.02.2021und 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 Ausnahmevorbehalt 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	I 4

im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
mit Schreiben vom	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 Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m³/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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I 5
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	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 Schalschutzgutachten 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 Kelleranlagen. 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 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.

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 Stellplätzen 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 unbekannte 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 keinster 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal"	
von	Entwässerungsbetrieb	
mit Schreiben vom	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.*

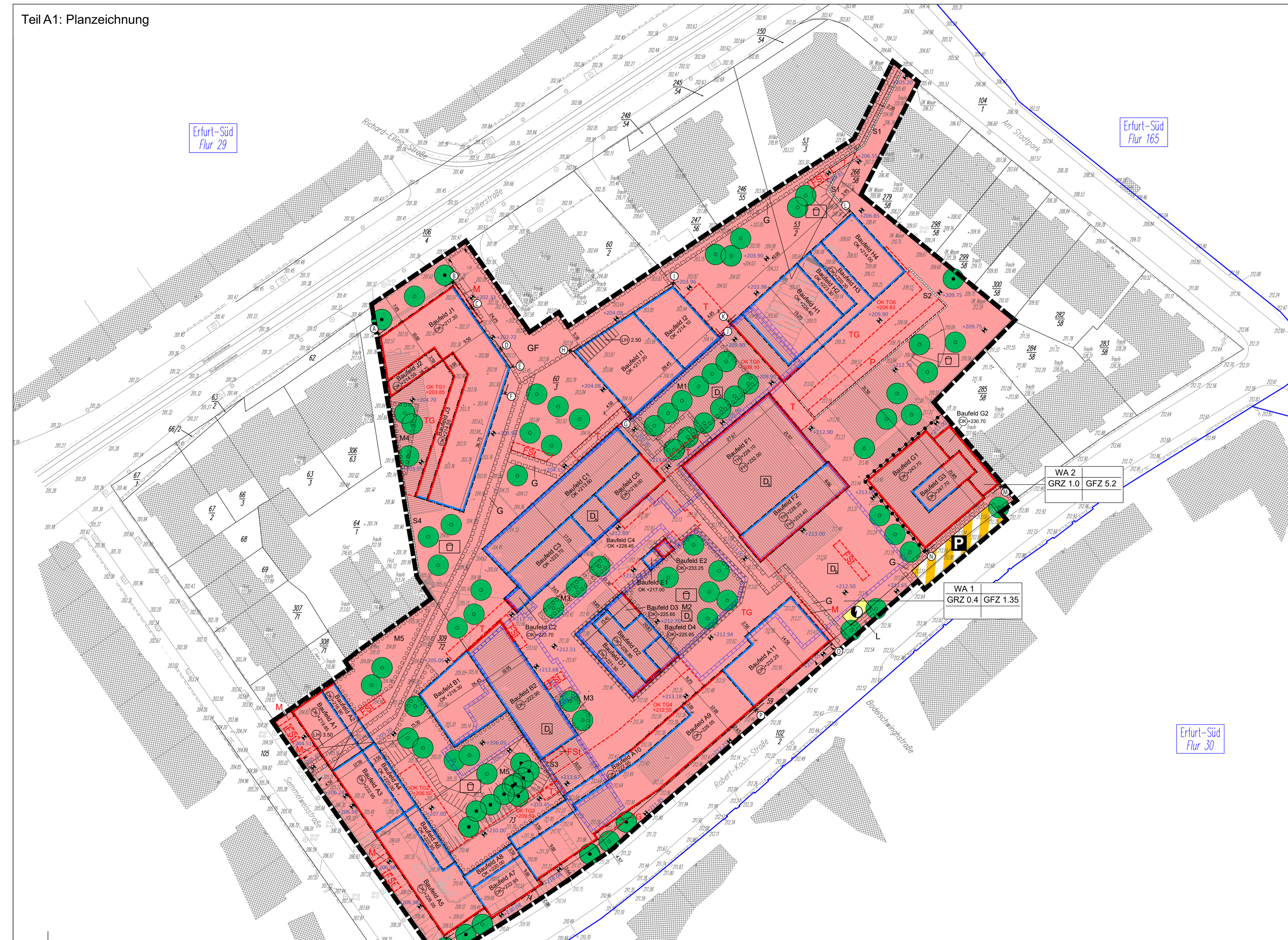
Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

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.

Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- z.B.: WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, Teilbereich 1 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- z.B.: GFZ 1.35 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK +218.50 — Oberkante der baulichen Anlagen zwingend in Meter ü. NHN
- TH +226.10 — Traufhöhe der baulichen Anlagen zwingend in Meter ü. NHN
- FH +232.00 — Firsthöhe der baulichen Anlagen zwingend in Meter ü. NHN
- OK +223.70 — Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter ü. NHN
- OK TG1 +203.85 — Oberkante der Tiefgarage als Höchstmaß in Meter ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: P öffentliche Parkfläche
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Trafo

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- M1 — Bezeichnung der Maßnahmefläche, z.B.: M1
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- TG — Tiefgarage
- T — Treppenanlagen
- P — Pergola mit Einstellboxen
- M — Stellplatz für bewegliche Müllbehälter
- FSt — Fahrradstellplätze
- privater Spielplatz
- GF — mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 60/2 in der Flur 29 der Gemarkung Erfurt-Süd und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für Abwasserbeseitigung zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L — mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für Elektroenergie zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gebäudedurchfahrt
- Auskragung
- z.B.: LH 2.50 — Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter
- z.B. (A)(B) — Bezeichnung von Punkten zur Abgrenzung von Fassadenabschnitten z.B.: A-B (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- z.B.: +213.00 — Höhenlage des geplanten Geländes in Meter ü. NHN (Teil A1)
- z.B.: 209,90 — Gebäudehöhen, Geländehöhen in Meter ü. NHN (Teil A2)
- OKG — Oberkante Gelände (Teil A2)
- z.B.: GW_H8 — Bezeichnung von Gebäuden / Gebäudeteilen (Teil A2), Grüner Winkel - Haus 8
- z.B.: SD — Bezeichnung von Gebäuden (Teil A2), Sudhaus
- z.B.: GH — Bezeichnung von Gebäuden (Teil A2), Gärhaus
- Flächen für Aufschüttungen / Böschungsbereich (§ 12 Abs. 3 BauGB)
- Stützmauern (§ 12 Abs. 3 BauGB)
- S1-4 — Bezeichnung von Stützmauern
- z.B.: 10 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

II Kennzeichnung

- Umgrenzung von Flächen des ehemaligen Kessel- und Maschinenhauses, deren Böden erheblich belastet sind

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (oberirdisch) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (unterirdisch) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

IV Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bebauung
- vorhandene Bäume
- Flurstücksgrenzen
- z.B.: 73 — Flurstücksnummer
- z.B.: Erfurt-Süd Flur 30 — Flurgrenze mit Bezeichnung, Gemarkung und Flurnummer
- z.B.: 212,50 — Höhenlage des bestehenden Geländes in Meter ü. NHN
- Böschung Bestand

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Für das Allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbereichen WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:	
1.1.	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Im WA 1 ist im Erdgeschoss des Baufeldes C1 und im WA 2 im Erdgeschoß des Baufeldes G1 eine Wohnnutzung unzulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO
1.3.	Fremdwerbung als eine bestimmte Art der ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe ist nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im WA1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2.	Die Oberkante der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Gebäudes - einschließlich der Attika/Brüstung bei Gebäuden mit Flachdach. Die Traufhöhe ist die Höhenlage Schnittkante Außenwand mit Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.3.	Die zwingend festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen und zwingend festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen um maximal 0,30 m unterschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 2 BauNVO
2.4.	Im Baugebiet WA 1 dürfen die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung wie z.B.: Aufzugs-, Lüftungs- oder Klimaanlagen um maximal 1,00 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 1,50 m von der jeweiligen Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.5.	Im Baugebiet WA 1 dürfen die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen der Baufelder A2, A4, A6, A8, A10, B1, C1, D1, D3, D4, H2, H3, H4, I2, J2 und J3 durch Absturzsicherungen überschritten werden, wenn diese mindestens 0,20 m von der jeweiligen Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind. Das Maß der Überschreitung beträgt dabei maximal 1,10 m, bezogen auf die angrenzende Dachebene des jeweiligen Baufeldes.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.6.	Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.	§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
2.7.	Oberirdische Lüftungsbauwerke von Tiefgaragen dürfen eine Höhe von 1,20 m bezogen auf die angrenzende Geländehöhe nicht überschreiten. Abweichend dazu sind straßenseitig angeordnete Lüftungsbauwerke geländeniveaugleich auszuführen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Im Baugebiet WA 1 ist in den Baufeldern A2, A4, A6, A8, A9, A10 und A11 ein Überschreiten der nordöstlichen bzw. nordwestlichen Baulinien und Baugrenzen gemäß den zeichnerisch festgesetzten Ansichten (Teil A2) in einer Tiefe bis max. 2,00 m und einzeln bis zu einer Länge von max. 6,50 m durch Balkone ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.2.	Im Baugebiet WA 1 ist im Baufeld B2 ein Überschreiten der südwestlichen Baugrenze durch Balkone gemäß den zeichnerisch festgesetzten Ansichten (Teil A2) in einer Tiefe bis max. 2,00 m und einzeln in einer Länge bis max. 4,00 m ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.3.	Im Baugebiet WA 1 ist in den Baufeldern C2 bis C3 ein Überschreiten der südöstlichen Baulinien gemäß den zeichnerisch festgesetzten Ansichten (Teil A2) in einer Tiefe bis max. 3,00 m und bis zu einer Länge von insgesamt max. 26,00 m durch einen Laubengang in einer maximalen Höhe bis 220,90 m ü NHN ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.4.	Im Baugebiet WA 1 ist in den Baufeldern D3 und D4 ein Überschreiten der nordöstlichen Baulinie und Baugrenze durch Balkone in einer Tiefe bis max. 2,00 m und einzeln bis zu einer Länge von max. 3,50 m ausnahmsweise zulässig.	
3.5.	Im Baugebiet WA 1 ist im Baufeld F2 ein Überschreiten der südöstlichen Baulinie gemäß den zeichnerisch festgesetzten Ansichten (Teil A2) in einer Tiefe bis max. 2,00 m und einzeln bis zu einer Länge von max. 5,50 m sowie bis zu einer Gesamtlänge von max. 16,00 m durch eine Balkonanlage ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
3.6.	Im Baugebiet WA 1 ist in den Baufeldern H3 und H4 ein Überschreiten der südöstlichen Baulinien und Baugrenzen jeweils in einer Tiefe bis max. 2,50 m und einzeln bis zu einer Länge von max. 3,50 m durch Balkone ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4.	**Festsetzung der Höhenlage**	§ 9 Abs. 3 BauGB
4.1.	Die Höhenlage des Geländes ist geradlinig zwischen den zeichnerisch festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren und niveaugleich an die Höhenlage der an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Die Interpolation der Höhenlage gilt nicht für innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Aufschüttungen/Böschungsbereiche sowie für Flächen, die durch zeichnerisch festgesetzte Stützmauern und Außenwände von Keller- und Garagengeschossen getrennt werden. Von der festgesetzten Geländehöhe darf ausnahmsweise um +/-0,20 m abgewichen werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB
4.2.	Die zeichnerisch festgesetzten Stützmauern S 1 bis S 4 dürfen eine Höhe von S 1 – 207,60 m über NHN S 2 – 213,90 m über NHN S 3 – 213,85 m über NHN S 4 – 205,60 m über NHN nicht überschreiten.	§ 9 Abs. 3 BauGB
4.3.	Die zeichnerisch festgesetzte Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Pergola" darf eine Höhe von 212,90 m über NHN nicht überschreiten.	§ 9 Abs. 3 BauGB
5.	**Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1.	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
5.2.	Ausnahmsweise kann der festgesetzte Trafo im Zuge der Ausführungsplanung verlegt werden, wenn das dazugehörige Leitungsrecht L angebunden wird.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
5.3.	Im WA 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Lüftungsbauwerke von Tiefgaragen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 75 m² zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.4.	Oberirdische offene Stellplätze sind im Baugebiet WA 1 und WA 2 unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.5.	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauGB
5.6.	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.7.	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche P ist eine Pergola mit drei Einstellboxen zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
6.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1.	Die Dachflächen der Baufelder A1, A3, A5, A7, A9, A11, B1, B2, H1 bis H4, I1, I2 und J1 sind extensiv mit Gräsern und Stauden mit einer Substratdicke von 8 - 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Anlagen und Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Auf den Dachflächen der Baufelder C3, C5 und D2 sind Dachbegrünungen gem. Satz 1 nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den o.g. Dachflächen nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.	
6.2.	Die Tiefgaragen und unterirdischen Kelleranlagen im Bereich der festgesetzten Maßnahmen M1, M2 und M3 sind mit einer mindestens 0,80 m starken, vegetationsfähigen Substratschicht zu überdecken. Die Tiefgarage im Bereich der festgesetzten Maßnahme M4 ist mit einer mindestens 0,60 m starken, vegetationsfähigen Substratschicht zu überdecken.	
6.3.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m³, bei Bäumen im Bereich der Tiefgarage der Maßnahmen M4 mindestens 10,00 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
6.4.	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 1,50 m betragen. Falls dies nicht gewährleistet werden kann, ist eine technische Lösung (z.B. Wurzelbrücke) vorzusehen.	
7.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
7.1.	In Feuerungsanlagen, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	
8.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1.	Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenbauteile der Gebäude sind die Vorgaben und Rechenregeln der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 anzuwenden. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen dabei in den nachfolgend beschriebenen Fassadenbereichen mindestens die dafür festgesetzten Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen:	

Fassadenbereiche:

- Baufeld J1 zwischen den Punkten A und B: $R'_{w,ges} \geq 44$ dB
- Baufeld J1 zwischen den Punkten B und C: $R'_{w,ges} \geq 41$ dB
- Baufeld J1 zwischen den Punkten C und D: $R'_{w,ges} \geq 39$ dB
- Baufeld J1 zwischen den Punkten D und E: $R'_{w,ges} \geq 37$ dB
- Baufeld I1 zwischen den Punkten G und H: $R'_{w,ges} \geq 34$ dB
- Baufelder I1 und I2 zwischen den Punkten H und I: $R'_{w,ges} \geq 36$ dB
- Baufeld I2 zwischen den Punkten I und J: $R'_{w,ges} \geq 33$ dB
- Baufelder H1, H2, H3 und H4 zwischen den Punkten K und L: $R'_{w,ges} \geq 32$ dB
- Baufelder G1 und G2 zwischen den Punkten M und N: $R'_{w,ges} \geq 31$ dB
- Baufeld A11 zwischen den Punkten O und P: $R'_{w,ges} \geq 33$ dB
- Baufelder A5, A7 und A9 zwischen den Punkten P und Q: $R'_{w,ges} \geq 32$ dB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
8.2.	Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern in den nachfolgend beschriebenen Fassadenbereichen müssen mit hygienisch erforderlichen Luftwechsel sicherstellenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen versehen werden. Diese müssen so ausgeführt werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile nach 8.1. nicht unterschritten werden. Fassadenbereiche: Baufeld J 1 zwischen den Punkten A und F Baufelder I 1 und I 2 zwischen den Punkten G-H-I	
8.3.	Im Baufeld J1 sind an der Fassade zwischen den Punkten A und B keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 anzuordnen oder nicht öffenbare Fenster bzw. Loggien als Lärmpuffer (mit feststehender Verglasung, Schalldämmung inklusive Lüftung mindestens 10 dB) vorzusehen.	
8.4.	Im Baufeld I1 müssen an der Fassade zwischen den Punkten G und H Fenster zu Schlafräumen oder Kinderzimmern nicht öffenbar ausgebildet werden (Festverglasung).	
8.5.	Im Baufeld J1 dürfen an den Fassaden zwischen den Punkten A und D keine offenen Außenwohnbereiche angeordnet werden. Zulässig sind Loggien mit fest stehender Verglasung (Schalldämmung inklusive Lüftung mindestens 10 dB).	
8.6.	Von den textlichen Festsetzungen Nr. 8.1. bis 8.5. kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den Schallschutz und geringere Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Beachtung der gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.	
8.7.	Die Garagen- und Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,7). Die Fahrbahnoberflächen der Ein- und -ausfahrten sind in Asphalt oder einer vergleichbaren lärmarmen Oberfläche herzustellen. Die Abdeckungen überfahrbarer Regenrinnen im Ein- und Ausfahrtsbereich sowie Tiefgaragentore sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden.	
8.8.	Bei nach außen führenden Lüftungsbauwerken von Tiefgaragen und bei haustechnischen Anlagen im Freien ist sicherzustellen, dass die Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet an den Fenstern nahe gelegener schutzbedürftiger Räume einhalten.	
9.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
9.1.	Im Geltungsbereich sind insgesamt 67 Bäume gemäß Pflanzliste Laubbäume und Pflanzqualität der Festsetzung 9.11. sowie gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Davon sind mindestens 20 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Die in den Festsetzungen 9.2. bis 9.5. zugeordnete Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist Bestandteil der insgesamt zu pflanzenden 67 Bäume. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können bis max. 3,00 m vom festgesetzten Standort abweichen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.2.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind 12 Bäume der Baumarten Koelreuteria paniculata (Blasenesche), Gleditsia triacanthos `Sunburst' (Amerikanische Gleditschie) oder andere Baumarten der Pflanzenliste unter Punkt 9.11. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang 16-18 cm. Innerhalb dieser Fläche sind Terrassen, gepflasterte Wege und Einfassungsmauern bis zu maximal 260 m² der Fläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.3.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind mindestens 6 Laubbäume der Baumarten Malus in Sorten (Apfelbaum), Prunus avium (Kirschbaum), Prunus mahaleb (Steinweichsel) oder andere Baumarten der Pflanzenliste unter Punkt 9.11. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang 16-18 cm. Innerhalb dieser Fläche sind Terrassen, gepflasterte Wege und Einfassungsmauern bis zu maximal 255 m² der Fläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.4.	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind insgesamt mindestens 5 Laubbäume der Sorte Quercus robur ‚Fastigiata' (Säulen-Eiche) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.5.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind 3 Laubbäume der Pflanzenliste gemäß textlicher Festsetzung 9.11. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang 16-18 cm.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.6.	Der Laubengang südlich der Baufelder C2 bis C3 ist in geeigneter Weise flächig mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelbereiche der Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.7.	Die Pergola südlich der Baufelder H1 bis H4 ist in geeigneter Weise mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelbereiche der Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.8.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 sind mindestens 250 m² der Fläche mit freiwachsenden, heimischen Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Alle Rasenflächen sind mit einer Saatgutmischung aus Gräsern und mindestens 15 % schnittverträglichen Kräutern anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Terrassen, gepflasterte Wege, eine Treppe und ein Spielbereich bis zu maximal 180 m² der Fläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.9.	Die Vorgärtenflächen zur Semmelweisstraße, zur Robert-Koch-Straße und zur Schillerstraße sind mit Sträuchern, Stauden, Gräsern und Frühjahrsblühern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Vorgärten sind Hauszugänge, Lüftungseinrichtungen von Tiefgaragen, Fahrradstellplätze und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zulässig. Rasenflächen sind auf maximal 30 % der zu begrünenden Flächen zulässig. Hecken im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.10.	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Zuwegungen, Lüftungseinrichtungen von Tiefgaragen, Fahrradstellflächen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen ausschließlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche der Fahrradstellflächen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen die nicht als Zuwegungen benötigt werden, sind mit begrünbaren Belägen (z.B. Rasenfugensteine) zu befestigen. Flächen zur Anleitering für Steckleitern der Feuerwehr und deren Zuwegungen sind mit Schotterrasen zu begrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.11.	Pflanzliste Laubbäume und Pflanzqualität: Zu verwenden sind: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer ginnala (Feuerahorn), Acer platanoides i.S. (Spitz-Ahorn), Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Betula pendula (Birke), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus colurna (Baumhasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fraxinus angustifolia `Raywood` (Schmalblättrige Esche), Gleditsia triacanthos i.S. (Gleditschie), Koelreuteria paniculata (Blasenesche), Malus in Sorten (Zieräpfel), Platanus x hispanica (Platane), Nyssa sylvatica (Tupelo-Baum), Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche), Prunus avium (Kirschbaum), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Quercus robur ‚Fastigiata' (Säulen-Eiche) Quercus cerris (Zerr-Eiche), Robinia pseudoacacia ‚Frisia' (Gold-Robinie), Salix alba ‚Tristis' (Trauer-Weide), Sophora japonica (Schnurbaum), Tilia cordata in Sorten (Linde), Resista Ulmen Pflanzqualität Bäume, soweit nicht in den jeweiligen Festsetzungen anders angegeben: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.12.	Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere während der Bauarbeiten, zu schützen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
10.1.	Bauliche Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
10.2.	Für die Ausbildung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien zulässig: - Klinker, Farbton rot bis rotbraun, - Putzflächen im Farbspektrum von Sand-, Beige- und Grautönen mit einem Hellbezugswert von 85% bis 60%. Abweichend hiervon sind als Materialien für die Gebäudefassaden zulässig: - Holz und/oder Metall im obersten Geschoss der Baufelder C2, C3, C4 und E2 sowie im Baufeld D2, - Putzflächen oder Plattenverkleidungen im Farbspektrum von gebrochenem Weiß- bis Sandton mit einem Hellbezugswert bis 75% im Baufeld G1, - Metallblech im Baufeld G3. Zulässige Ausführungen der Oberflächen der Metallelemente sind: - Eloxal- und Eisenglimmerbeschichtungen Abweichend hiervon können die Fassadenelemente der obersten Geschosse der Baufelder C2, C3, C4, E2 und D2 in Cortenstahl ausgeführt werden. Unbehandeltes Zinkblech ist unzulässig.	
10.3.	Attikaabdeckungen sind als Klinker, Natur- oder Werkstein oder als Blechabdeckungen im Farbspektrum aus Grautönen, Erdtönen, Sandtönen mit einem Helligkeitsbezugswert von 50% bis 10% auszuführen.	
10.4.	Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Glas für Brüstungen und Fenster unzulässig.	
10.5.	Fensterrahmen und Außentüren sind als Holz-, Metall- oder Holz-Alukonstruktionen zulässig. Die farbliche Ausführung muss dabei mit der jeweiligen Fassadengestaltung korrespondieren bzw. sich unterordnen. Fensterbänke müssen hinsichtlich der Materialität und Farbgebung mit der jeweiligen Fassadengestaltung korrespondieren bzw. sich unterordnen.	
10.6.	Die Gestaltung aller Gebäude muss hinsichtlich der Materialität und Farbgebung (inclusive Fenstern und Absturzsicherungen) einheitlich erfolgen. Das jeweils oberste Geschoss der Baufelder C2, C3, C4, E2 sowie die zwei obersten Geschosse des Baufeldes D2 sind dabei einheitlich in einem Material auszuführen.	
10.7.	Verschattungselemente sind in den Baufeldern A, B, G, H, I und J als außenliegender Sonnenschutzscreen auszubilden. Die farbliche Ausführung muss dabei mit der jeweiligen Fassadengestaltung korrespondieren bzw. sich unterordnen. Markisen sind unzulässig.	
10.8.	Sichtschutzelemente vor oder hinter den Absturzsicherungen für Dachterrassen, Balkone und Loggien sind unzulässig.	
10.9	Alle Gebäude in den Baufeldern A, B, C, D, E, G, H, I und J sind mit Flachdächern auszubilden.	
10.10.	Im Baufeld F1 ist ein Walmdach mit einer Eindeckung mit matten, dunkelgrauen Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.	
10.11.	Im Baufeld F2 ist ein Walmdach mit einer Eindeckung mit matten, roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.	
10.12.	Dachterrassen sind im Baugebiet WA1 nur in den Baufeldern A2, A4, A6, A8, A10, B1, C1, D1, D3, D4, H2, H3, H4, I2, J2 und J3 und im Baugebiet WA2 im Baufeld G1 zulässig. Die maximale Grundfläche der Dachterrassen darf dabei im Baufeld B1 36 m², Baufeld C1 70 m², Baufeld H2 12 m², Baufeld H3 52 m², Baufeld I2 30 m², Baufeld J2 15 m² Baufeld J3 45 m² nicht überschreiten.	
10.13.	Absturzsicherungen für Dachterrassen, Balkone, Loggien und vor der Fassade stehende Laubengänge sind als vertikale Metallstabgeländer im Farbspektrum aus Grautönen mit einem Helligkeitsbezugswert von 50% bis 10% oder als Glaselemente zulässig. Alternativ ist bei Dachterrassen eine erhöhte Attika als Brüstung mit waagerecht aufgesetztem Einzelstab aus Metall in gleicher Farbigkeit zulässig. Abweichend hiervon ist die Absturzsicherung der Balkonanlagen im Baufeld F2 auch als helle Blechtafelverkleidung im Farbspektrum von Sand-, Beige- und Grautönen mit einem Hellbezugswert von 85% bis maximal 60% zulässig. In den Baufeldern J2 und J3 sind auch gemauerte Brüstungen (Klinker- oder verputztes Mauerwerk) zulässig.	
10.14.	Absturzsicherungen für Fenster sind als stehende Glaselemente oder als Stabstahlkonstruktionen im Farbspektrum aus Grautönen mit einem Helligkeitsbezugswert von 50% bis 10% zulässig.	
10.15.	Geländer innerhalb der Außenanlagen sind als Stabstahlkonstruktionen im Farbspektrum aus Grautönen mit einem Helligkeitsbezugswert von 50% bis 10% zulässig.	
10.16.	Die äußere Gestaltung der Trafostation hat dem Farb-, Form- und Materialkanon im Plangebiet im Sinne einer gesamtheitlichen Gestaltung zu folgen. Als Materialien sind Klinker, Putz und Metall entsprechend der Festsetzung 10.2. zulässig.	
10.17.	Die südlich des Baufeldes H1 festgesetzte Pergola ist in Holz und beschichtetem Metall gemäß der Festsetzung 10.2. auszuführen.	
10.18.	Lüftungsbauwerke der Tiefgaragen, die nicht in die Gebäude integriert sind und nicht ebenerdig ausgebildet sind, müssen hinsichtlich ihrer Ausführung mit der jeweiligen angrenzenden Gebäudefassade korrespondieren bzw. sich unterordnen. Eine Ausführung in Verbindung einer Nutzung als Sitz- oder Abgrenzungselement im Freiraum ist zulässig.	
10.19.	Zufahrten zu Garagengeschossen und Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.	
11.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.1.	Werbeanlagen sind nur in einer maximalen Größe der Werbeanlage von jeweils 2,00 m² zulässig. Es ist nur eine Werbeanlage je Betrieb und Einrichtung zulässig.	
11.2.	Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses erfolgen.	
11.3.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtkästen sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig.	
11.4.	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	
12.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
12.1.	Oberflächenbefestigungen von Wegen sind mit Betonwerksteinen, Granit- und Basaltgroßpflaster, Rasengittersteinen, Ortbeton mit Besenstrich sowie als wassergebundene Decke zulässig. Abweichend hiervon ist der Zufahrtsbereich zu den Garagengeschossen und Tiefgaragen in Asphalt auszuführen.	
12.2.	Treppenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind aus Betonblockstufen oder Klinkersteinen herzustellen. Innerhalb von Treppenbereichen mit aufgehenden Mauern sind Brüstungen aus Beton oder Mauerwerk mit einer Höhe bis maximal 1,10 m zulässig.	
12.3.	Die zeichnerisch festgesetzten Stützmauern sind als monolithische Sichtbetonausführung, als Betonfertigteilkonstruktion oder als Klinkermauerwerk zulässig.	
12.4.	Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern M2 ist eine rahmende Maueranlage aus roten bis rotbraunen Klinkersteinen mit einer Höhe bis maximal 215,60 m über NHN zulässig.	
12.5.	Die Stützwand S 4 gemäß Festsetzung 4.2. ist als geputzte Mauer auszuführen. Die Putzflächen sind im Farbspektrum von Sand-, Beige- und Grautönen mit einem Hellbezugswert von 85% bis maximal 60% zulässig. Die Gestaltung muss dabei mit der angrenzenden Fassadengestaltung korrespondieren bzw. sich unterordnen.	
13.	**Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.1.	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Fahrradabstellanlagen einheitlich als bodenverankerte Metallkonstruktionen mit Eloxal- oder Eisenglimmerbeschichtungen auszuführen.	
13.2.	Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.	
14.	**Herstellen von Stellplätzen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO
14.1.	Je Wohneinheit sind 1,0 Stellplätze herzustellen.	

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das Kulturdenkmal Brauerei mit folgenden Bestandteilen betroffen:

- Schillerstraße 7 – Produktionsgebäude mit Abfüllanlage
- Robert-Koch-Straße 8 – Produktionsgebäude mit Gärkeller
- Robert-Koch-Straße 8 – Kessel- und Maschinenhaus
- Robert-Koch-Straße 8 – Pferdestall
- Lagerkeller – großflächig in der Mitte des Areals und unter dem Pferdestall

Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

Teil D: Hinweise
(ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Mit archäologischen Bodenfunden ist zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.
Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).
Die Anzeigen und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

2. Denkmalschutz
Gemäß § 13 Abs.1 Nr. 1 ThürDSchG sind alle baulichen und andere eingreifenden Veränderungen an einem Kulturdenkmal erlaubnispflichtig. Dies schließt bauliche Veränderungen in der Umgebung ein, wenn sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können.
Außerhalb des Plangebiets befinden sich die zum Kulturdenkmal Brauerei gehörenden Bestandteile:

- Schillerstraße 7 – Wohnhaus
- Schillerstraße 9 – Verwaltungsgebäude

Diese sind zu beachten.

3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen
Im Plangebiet wurden im Ergebnis einer Altlastenuntersuchung aus 2005 in nachfolgenden Altlastenverdachtsbereichen Kontaminationen der Bausubstanz bzw. des unterlagernden Bodens (Auffüllung) festgestellt:

Werkstätten mit Arbeitsgruben und Garagen
Bausubstanz
[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]

Waschplatz mit Einlauf
Bausubstanz
[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]

Kessel- und Maschinenhaus
Bausubstanz
0,0 - 0,1 m Mineralölkohlenwasserstoff (MKW) 3.400 mg/kg TS
unterlagernder Boden (Auffüllung)
0,1 - 1,5 m Mineralölkohlenwasserstoff (MKW) 4.020 mg/kg TS

Im Vorfeld des Abbruchs / Umnutzung / Neubebauung ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen. Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). *Anfallendes* Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4. Bodenaufschlüsse/Grundwasser
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

5. Fernwärme
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06 2005 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

6. Artenschutzmaßnahmen
Es ist davon auszugehen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die Umsetzung folgender Artenschutzmaßnahmen erforderlich ist:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V1
Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) im Zeitraum 1.Oktober bis 28.Februar

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V2
Die zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen begutachtet (Kontrolle).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V3
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweiser Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin mit nach unten gerichteter Lichtquelle zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V4
Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise innerhalb des Planungsraumes) die Anbringung von vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V5
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 V6
Vogel-Nisthilfen für Turmfalken und Dohlen:
Da eine aktuelle Besiedlung nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind eine Turmfalkennisthilfe und fünf Nisthöhlen für Dohlen im Baufeld G anzubringen.

Maßnahmen zum Schutz von Fledermausvorkommen V7 CEF (V7a bis V7d)
V7a Schaffung einer Über- bzw. Durchquerung des Bereichs der zukünftigen Tiefgaragenrampe zwischen alter Kelleranlage und Schwankhalle mittels eines Tunnels. Um den maximalen Raum der derzeitigen Quartiere zu erhalten, soll die Tunneldecke der Rampe dabei jedoch schräg verlaufen und alte Öffnungen, die als Flugwege zur Querung bereits genutzt werden, weitestgehend erhalten bleiben.
V7b Die gesamte Gewölbetonne, in der sich derzeit der bekannte Haupthangplatz befindet, bleibt als Fledermausquartier erhalten und wird durch Herrichtung weiterer Spaltenquartieren, zum Ausgleich des Verlustes von derzeit bestehenden Spaltenquartieren im Bereich der alten Türdurchgänge im Vorkeller optimiert.
V7c Einbau/ Initiierung eines Ersatzhangplatz nah unter dem Asphalt im Bereich des herzurichtenden Fledermauskellerraumes, der gleichzeitig als Durchflug zum bestehenbleibenden Haupthangplatz der Tiefgaragenverbindung dient. Hierbei soll oberirdisch zwischen Schwankhalle und Villa Macchina ein asphaltierter Bereich zur Aufwärmung genutzt werden.
V7d Haupteinflugsituation (westlicher Kellerabschnitt):
Optimieren des Aus-/Einflug „Portals" zur Böschung durch allmähliche Reduktion seiner Größe. Dazu wird es vom Boden her so zugemauert, dass sich der Ein/Ausflugspalt nach oben verlagert. Diese Arbeiten sollten in mehreren Abschnitten erfolgen und im Herbst 2021 beginnen. Diese zukünftige Ein- /Ausflugsituation darf von außen nicht angestrahlt/ beleuchtet werden. Als neue Flugverbindung für die Fledermäuse werden dazu zwischen den Kellerräumen große Durchbrüche in den Wänden entstehen bzw. Bestehende vergrößert. Dies muss ebenfalls bis Ende September 2021 erfolgen.
Maßnahmendetaillierung im Artenschutzgutachten des Büros Nachtaktiv vom 05.07.2021.

Maßnahme zum Schutz von Fledermausvorkommen V8
Erhalt von Kellerbereichen, die die jetzigen Fledermaushangplätze einschließen, die auch als unterirdisches Ganzjahresquartier genutzt werden.
Erhalten und Neuanlage von 10 oberirdischen Spaltenquartieren und 8 Brutnischen an Gebäudefassaden, die nicht abgerissen werden, aber saniert werden müssen.

Maßnahme zum Schutz von Fledermausvorkommen V9
Vermeiden von Lichteinfall im Bereich der Einflüge am künftigen Kellerquartier und an den Fassadenquartieren. Schaffung von dunklen Korridoren und dunklen Gehölzbeständen.

Maßnahme zum Schutz von Fledermausvorkommen V10
Ökologische Baubegleitung bei der Vorbereitung und Durchführung der Abrissarbeiten und der Sanierungen der bestehenden Bausubstanz, insbesondere zum Schutz der Fledermausvorkommen.

Maßnahme zum Schutz von Fledermausvorkommen V11
Erfolgskontrolle der Artenschutzmaßnahmen mit Möglichkeiten zur Optimierung der ergriffenen Maßnahmen.

Maßnahme zum Schutz von Fledermausvorkommen V12
Änderungen der klimatischen Situation der Hangplätze oder Störungen der Hangplätze dürfen nicht erfolgen.

Maßnahme zum Schutz von Fledermausvorkommen V13
Störungen während der Bauphase dürfen nicht erfolgen.

Maßnahme zum Schutz von Fledermausvorkommen V14
Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere an Bäumen sind an geeigneten Anbringungsorten zwei selbstreinigende Fledermausquartiere vorzusehen.

Maßnahme zum Schutz von Fledermausvorkommen V15
Ergänzend wird empfohlen, ungenutzte Dachbodenbereiche (z.B. Gärhaus) als Ersatz für den Verlust (potentieller) Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen und Fledermäuse mit Quartiermöglichkeiten auszustatten.

Im Rahmen des Artenschutzes ist eine ökologische Baubegleitung einschließlich Monitoring bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten an der bestehenden Bausubstanz sicherzustellen. Dies dient unter anderem dazu, unzulässige Änderungen der Klimabedingungen und Störungen der Hangplätze zu vermeiden.

7. Einsichtnahme von Vorschriften
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 20.01.2016 mit Beschluss Nr. 2466/14 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 2 vom 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Stadtrat Erfurt hat am 25.09.2019 mit Beschluss Nr. 1073/19 den Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.12.2020 mit Beschluss Nr. 1350/20 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 öffentlich ausgelegen.
6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2021. Gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.
9. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.07.2020 übereinstimmen.

Erfurt, den 10.07.2020

gez. Wittwer
Dipl.-Ing. (FH) Arnt Wittwer, ÖbVI

Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
M 1:250

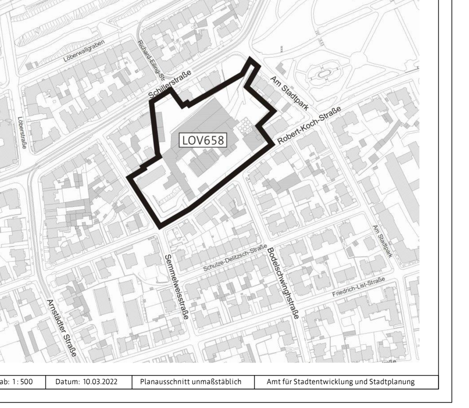
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658
"Wohnbebauung Braugoldareal"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1: 500	Datum: 10.03.2022	Planausschnitt unmaßstäblich	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beschluss zur Drucksache Nr. 0107/22 der Sitzung des Stadtrates vom 14.12.2022

Fahrzeughalle Katastrophenschutz

Genaue Fassung:

01
Der Stadtrat bekennt sich zur Planung der Regionalen Leitstelle Mitte einschließlich der entsprechend § 31 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz erforderlichen Fahrzeughalle Katastrophenschutz sowie den notwendigen Stabs- und Nebenräumen am Standort St.-Christophorus-Straße in Marbach.
Die Beauftragung der Planungsphasen 4 bis 8 erfolgt nach entsprechenden Beschlüsse gem. § 10 Abs. 3 ThürGemHV.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0456/22 der Sitzung des Stadtrates vom 14.12.2022

Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genaue Fassung:

01
Für den Bereich südlich der Wartburgstraße und westlich der Straße Am Angerberg sowie westlich des Ortsteilfriedhofes in Hochheim soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser sowie Hausgruppen. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.
- Des Weiteren ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer Zweifelder Sporthalle, zu schaffen.
- Das Plangebiet HOH748 "Angerberg" ist mit den bestehenden Strukturen Hochheims, u. a. eine Fortsetzung der Bebauungsstrukturen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans HOH400, und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen.
- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte an der Wartburgstraße und der Straße Am Angerberg erfolgen. Bestehende Feldwege im Plangebiet sollen weitestgehend für die Trassierung der neuen Verkehrsflächen aufgegriffen werden, die Wege in die freie Feldflur sollen erhalten bleiben.
- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.
- Westlich angrenzend an den Ortsteilfriedhof ist auf der gesamten Länge ein ca. 15 m breiter Streifen als Erweiterungs- und Belegungsfläche vorzuhalten, diese Friedhofserweiterungsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.
- Die Verknüpfung des neuen Baugebiets soll mit den bestehenden Grünstrukturen, durch Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch breite Streifen Obstgehölze und Heckenstrukturen erfolgen.
- Im südlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die Fläche der Zweifelder Sporthalle, ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen, die auch der klimatischen Verbesserung in diesem Bereich dienen soll.
- Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen.

02

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes HOH748 "Angerberg" in seiner Fassung vom 03.11.2022 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

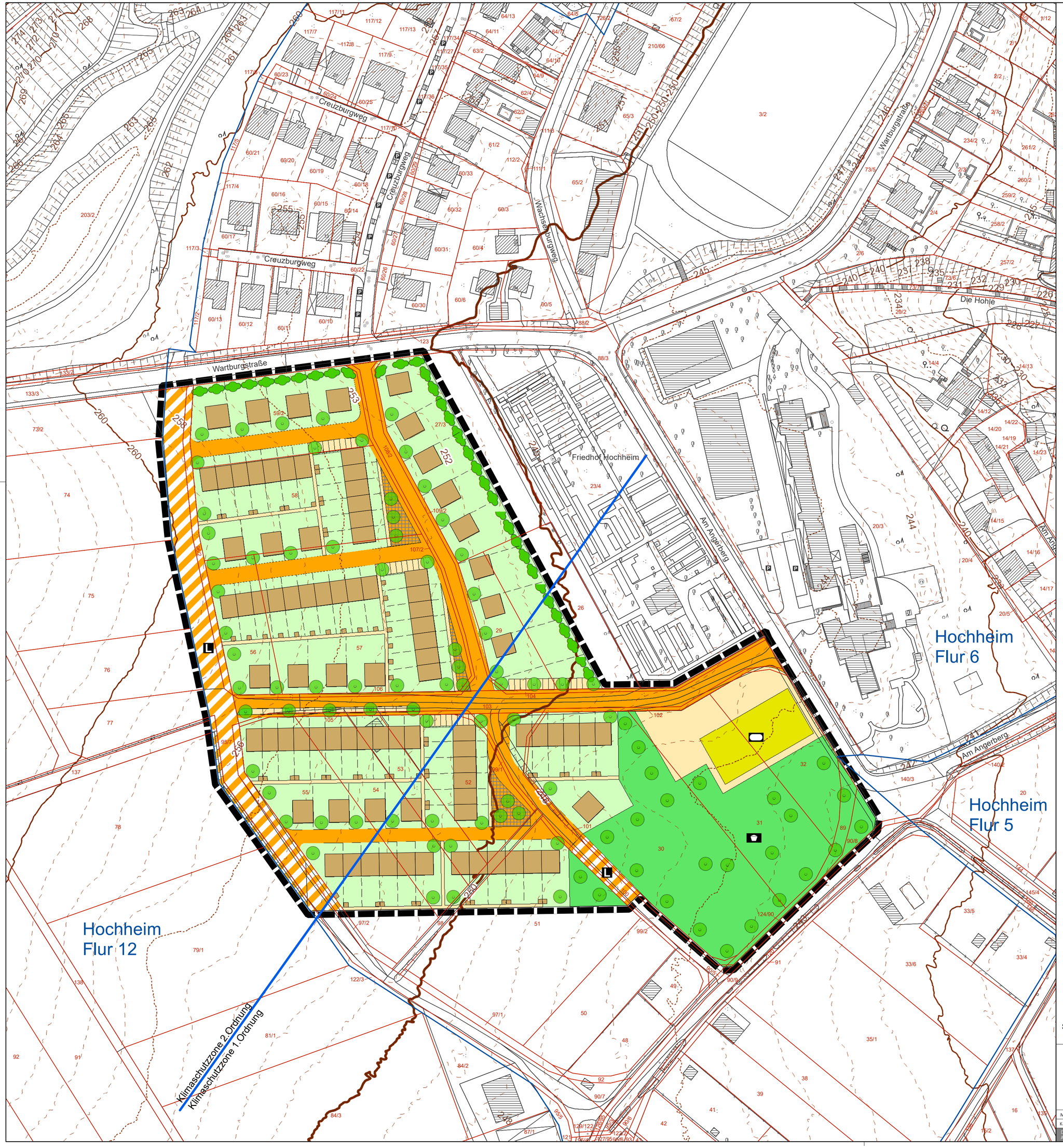
03
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

04
Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

05
Gemäß § 46 BauGB wird ein Umlegungsverfahren angeordnet.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Legende

- Anpflanzung Baum
- Anpflanzung Hecke
- Grundstück
- Grünfläche
- Spielplatz
- Wohngebäude, geplant
- Nebengebäude, geplant
- Zweifeldersporthalle
- Sportstätten
- Wohnstraße
- Befestigte Fläche/Stellplätze
- Wohnweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- L — Landwirtschaftsweg
- Quartiersplatz
- Grenze Klimaschutzzone
- geplante Grundstückgrenze
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- 12 — Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 23/3 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Höhenlinie

Stand der ALK: 10.01.2022

Bebauungsplan HOH748
"Angerberg"
Vorentwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Maßstab: 1:1.000	Datum: 03.11.2022	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Kataster/Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

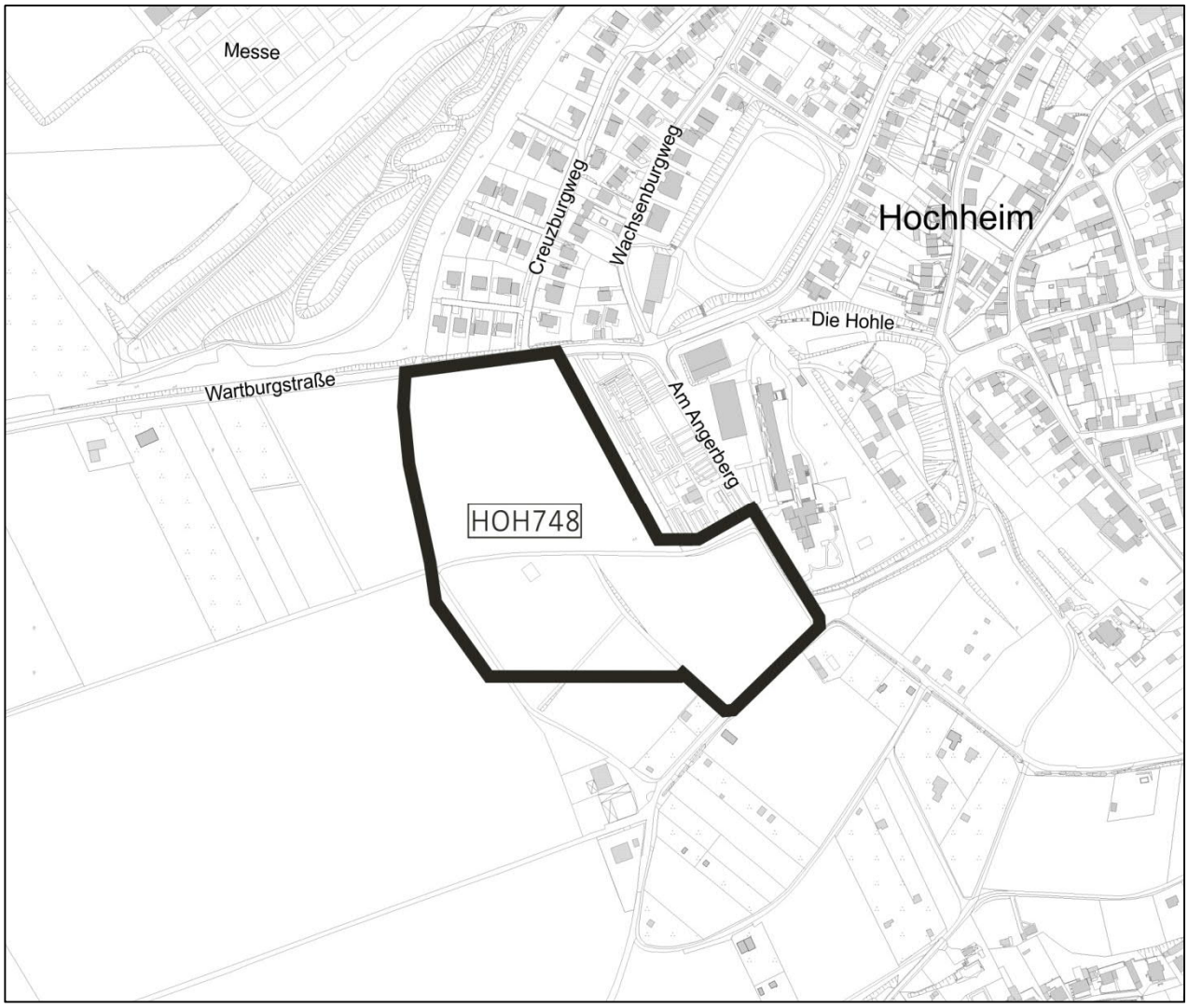
Bebauungsplan HOH748

"Angerberg"

BPHOH748 – Vorentwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
03.11.2022

1 Allgemeine Begründung ... 4
1.1 Plananlass und Planerfordernis ... 4
1.2 Verfahren/ Verfahrensablauf ... 5
1.2.1 Gewähltes Verfahren ... 5
1.2.2 Verfahrensablauf ... 5
1.3 Geltungsbereich ... 5
1.4 Übergeordnete Planungen ... 5
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 5
1.4.2 Flächennutzungsplan ... 6
1.4.3 ISEK Erfurt 2030 ... 6
1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040 ... 7
1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung ... 7
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen ... 7
1.5.2 Umweltsituation ... 9
1.5.3 Verkehrserschließung ... 11
1.5.4 Baulandumlegung ... 12
2 Planerische Zielstellungen ... 12
2.1 Planungsziele ... 12
2.2 Städtebauliches Konzept ... 13
2.3 Verkehrliche Erschließung ... 15
2.4 Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen ... 15
2.5 Technische Ver- und Entsorgung ... 16
2.6 Regenwasserkonzeption/ Bodengutachten ... 16
2.6.1 Regenwasserkonzeption ... 16
2.6.2 Bodengutachten / Beurteilung der Versickerungsfähigkeit ... 17
2.7 Grünordnungsplan, Umweltbericht, Artenschutz/ erforderliche Gutachten ... 17
2.8 Ausgleich und Begrünung/ Baumerhalt /erforderliches Gutachten ... 18
2.9 Klimaökologie und Luftreinhaltung/ erforderliches Gutachten ... 19
2.10 schalltechnische Untersuchung / erforderliches Gutachten ... 19
3 Weiteres Vorgehen und Folgekosten ... 20
4 Anlagen ... 21

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und Planerfordernis

Nach der weitgehenden Aufsiedlung der großen Entwicklungsgebiete in Marbach und am Ringelberg besteht aktuell entsprechend der Wohnungsbedarfsprognose eine große Nachfrage nach Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet der Stadt Erfurt. Entsprechend der Wohnbedarfsprognose 2040 für Erfurt wäre eine Abnahme der Suburbanisierung, also der Abwanderung vor allem bauwilliger junger Familien in die Umlandgemeinden um Erfurt, möglich wenn im ausreichenden Umfang passende Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb der Stadt Erfurt zur Verfügung stehen würden. Die Suburbanisierung hat längere Alltagswege, wesentlich mehr Mobilität, steigende Energieverbräuche, eine Zunahme der Einpendler, im Regelfall mehr Flächenverbrauch pro Kopf zur Folge. Nicht zuletzt gehen der Stadt einkommensstarke Haushalte verloren, die sich dauerhaft außerhalb der Stadt niederlassen, von ihren Angeboten profitieren, aber die Steuern nicht in der Stadt Erfurt bezahlen.

Im Stadtgebiet gelegene Entwicklungsflächen können demgegenüber kompakter entwickelt werden, bieten die Chance auf eine ÖPNV- und Fahrradnutzung für die Alltagswege und können den künftigen Bewohnern im Regelfall auch eine viel bessere Versorgung bieten.

Die Ortslage Hochheim stellt neben der Ortslage Schmira eine der wenigen noch vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau im Stadtgebiet dar. Gemäß ISEK Erfurt 2030, beschlossen am 17. Oktober 2018 durch den Stadtrat, wird der Ortsteil Hochheim dem vorrangigen Entwicklungsbereich für den künftigen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Erfurt zugeordnet. Die Kategorisierung von Hochheim ergibt sich aufgrund der Lage des Ortsteils zur Kernstadt sowie durch bereits vorhandene Infrastrukturen. Hochheim besitzt aus diesem Grund aus stadtstruktureller Sicht die Fähigkeit, einen Teilraum der wesentlichen künftigen Wohnungsbauentwicklung zu bilden.

Im Bereich südlich der Wartburgstraße und westlich der Straße Am Angerberg sowie westlich des Ortsteilfriedhofes in Hochheim soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" aufgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden als Einzelhäuser sowie Hausgruppen im Geltungsbereich geschaffen werden. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes können 90 Baugrundstücke für die Errichtung von Wohngebäuden gebildet werden. Da die Annahme getroffen wird, dass neben Einfamilienhäusern in einigen Wohngebäuden auch zwei Wohneinheiten hergestellt werden, könnten ca. 100 Wohneinheiten im Geltungsbereich entstehen. Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche angrenzend an die Straße am Angerberg und südlich des Ortsteilfriedhofes direkt gegenüber der Gemeinschaftsschule die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer Zweifelder Sporthalle zu schaffen. Südlich daran angrenzend ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche, u.a. zur Nutzung als Spielplatz vorgesehen. Zwischen der Freihaltefläche für die Erweiterung des Ortsteilfriedhofes Hochheim und der geplanten Wohnbebauung ist ein ca. 5 m breiter Streifen für Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Die betrachteten Flächen sind Teil des westlichen Ortsrandes von Hochheim. Entsprechend der seit 11.12.1993 rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Erfurt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hochheim Klarstellungssatzung (KLS001) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugehörig. Diese liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Entwicklung der Bauflächen kann daher nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

1.2 Verfahren/ Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt. Da sich die Grundstücke im Geltungsbereich im Eigentum verschiedenster privater Eigentümer befinden, ist ein Angebotsbebauungsplan aufzustellen.

1.2.2 Verfahrensablauf

Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden und mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes HOH748 "Angerberg" befindet sich am westlichen Ortsrand in der Gemarkung Hochheim, Flur 6 und 12 und wird entsprechend der Planzeichnung des Geltungsbereichs des Vorentwurfs begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,8 ha.

In der Gemarkung Hochheim, Flur 6, befinden sich folgende Flurstücke **vollständig** innerhalb des Geltungsbereiches:

- 29; 30; 31; 32; 52; 53; 54; 56; 57; 58; 59/2; 89; 90/8; 96/2; 102; 103; 104, 105, 106; 107/2; 108/2; 109/2

In der Gemarkung Hochheim, Flur 6, befinden sich folgende Flurstücke **teilweise** innerhalb des Geltungsbereiches:

- 26; 27/3, 51; 55; 98; 90/8; 95/7; 96/2; 99/2; 100; 122/3

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums

Die raumordnerischen Vorgaben besagen, dass im Oberzentrum Erfurt eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden soll. Dabei sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. Die Optimierung des Wohnraumangebotes soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden, u.a. soll dabei auch die Förderung von selbst genutzten Eigentum sichergestellt werden, vgl. Leitvorstellungen und Grundsatz 2.5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 LEP.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2 LEP 2025 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen-vor Außenentwicklung" ausrichten. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich dabei am gemeindebezogenen Bedarf orientieren.

Entsprechend des derzeit gültigen Regionalplanes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung". Damit liegt aktuell ein der Planung entgegenstehendes Ziel der Raumordnung vor. Für ein erfolgreiches Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes HOH748 müsste der Regionalplan entsprechend geändert oder ein erfolgreiches Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Derzeit befindet sich der Regionalplan in Fortschreibung. Im 1. Entwurf (September 2019) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" dargestellt. Dies stellt kein Ziel, sondern einen Grundsatz der Raumordnung dar, somit wäre die Überwindung der – mit besonderem Gewicht ausgestatteten – Belange der Landwirtschaft im Rahmen einer Abwägung möglich. Nach derzeitiger Einschätzung ist mit einem in Kraft treten des neuen Regionalplanes nicht vor dem Jahr 2023zu rechnen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung vom 20.04.2022 im Amtsblatt Nr. 7/2022..

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH748 vorwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und in einem Bereich angrenzend an den Ortsteilfriedhof Hochheim als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Gemeinbedarfsfläche kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Gemäß ISEK Erfurt 2030, beschlossen am 17. Oktober 2018 durch den Stadtrat, wird der Ortsteil Hochheim dem vorrangigen Entwicklungsbereich für den künftigen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Erfurt zugeordnet. Die Kategorisierung von Hochheim ergibt sich aufgrund der Lage des Ortsteils zur Kernstadt sowie durch bereits vorhandene Infrastrukturen. Hochheim besitzt aus diesem Grund aus stadtstrukturell-ler Sicht die Fähigkeit, einen Teilraum der wesentlichen künftigen Wohnungsbauentwicklung zu bilden.

Gemäß dem Leitbild der kompakten Stadt sind in den Ortsteilen innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches unter Beachtung der jeweiligen Siedlungsstrukturen sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenerweiterungen denkbar.

Bereits während der Erarbeitung des ISEK Erfurt 2030 wurde in einem ämterübergreifenden Abstimmungsprozess unter Maßgabe der Forderung nach der mittelfristigen Vorbereitung neuer kompakter, nachhaltiger Stadtquartiere in Innenstadtnähe innerhalb des vorrangigen Entwicklungsbereiches vertiefende Suchräume für mögliche Wohnungsbauentwicklungen ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOH748 befindet sich im Bereich eines dieser Suchräume. Nach aktuellem Kenntnisstand und unter Beachtung der Gunst- und Restriktionsfaktoren vor Ort erscheinen stadt- und freiraumstrukturelle Entwicklungen im Bereich westlich des Ortsteilfriedhofs in Hochheim möglich.

1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040

Die Stadt Erfurt verfügt über eine Wohnungsbedarfsprognose, welche in ihrer aktuellen Fassung dem Stadtrat am 01. Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt wurde.

Im Ergebnis der Prognoseberechnungen zeigt sich, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an weiteren etwa 2.500 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Zusätzlich werden im Segment der Mehrfamilienhäuser ebenfalls bis 2040 etwa 4.000 weitere Wohneinheiten benötigt.

Sofern bis zum Jahr 2040 weniger als die ermittelten ca. 2.500 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment errichtet werden, muss von einem zunehmenden Fortzug von Bauwilligen in das Erfurter Umland ausgegangen werden. Es sollte in den kommenden Jahren also das Ziel sein, den Bedarf an Einfamilienhäusern so umwelt- und klimaverträglich wie möglich zu bedienen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HOH748 wird die notwendige Bereitstellung eines Teils an nachgefragtem Wohnraum in der Stadt Erfurt ermöglicht.

1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hochheim südlich der Wartburgstraße und westlich der Straße Am Angerberg im Ortsteil Hochheim. Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich, einzelne Flächen werden auch durch Gartenbau genutzt.

Nördlich der Wartburgstraße, dem Plangebiet gegenüber, grenzt der Geltungsbereich des seit 03.08.2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Messe in einem Teilbereich der ega" (HOH400), in der Fassung der 1. Änderung an. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde das Wohngebiet Hochheim/ Wachsenburgweg in diesem Bereich durch die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern ergänzt, die überwiegend als Einzelhäuser realisiert wurden.

In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet des Bebauungsplans HOH748 befindet sich im Nordosten der Sportplatz des Ortsteils Hochheim.

Südlich der Wartburgstraße, unmittelbar an der Straße Am Angerberg und östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet HOH748 befindet sich der Ortsteilfriedhof. Östlich der Straße Am Angerberg erstreckt sich das Gelände der Gemeinschaftsschule Hochheim.

Im Geltungsbereich wurden bereits in der Vergangenheit breite Wegeflurstücke gebildet, die die ursprünglich beabsichtigte Weiterführung einer Bebauung in diesem Bereich von Hochheim vermuten lassen.

Lage des Plangebietes HOH748 "Am Angerberg" (Digitales Orthophoto 11. April 2020)

1.5.2 Umweltsituation

1.5.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Hochheim liegt westlich der Gera innerhalb des Geratales, das sich nach dem Durchbruch durch die Muschelkalkschichten zwischen Möbisburg und Hochheim trichterförmig nach Norden öffnet. Während der Untere Muschelkalk hier nicht zutage tritt, ist der Mittlere Muschelkalk mit tiefen Erosionen zwischen Bischleben und Hochheim aufgeschlossen. Den naturräumlichen Einheiten nach zu urteilen, liegt Hochheim im Bereich I 2.1: “Rezente Talaue mit Auelehmdecke auf alluvialem und diluvialem Boden“. Der Siedlungskörper von Hochheim liegt in einer Beckenlage, wobei der westliche und nördliche Ortsrand durch eine topographisch steile Oberhangkante definiert ist.

Der Planungsraum gehört zu den traditionell ackerbaulich genutzten Plateau – und Hügellagen. Das Offenland charakterisiert sich durch fruchtbare Lößböden und ist mit Streuobst- und Gehölzlebensräumen durchsetzt.

Diese Grünräume stellen wichtige naturräumliche Potentiale dar und besitzen für die heutigen und zukünftigen Bewohner Hochheims einen hohen Stellenwert als Erholungsraum.

Der natürlich anstehende Boden am Standort besitzt gemäß Bodenfunktion- Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung eine mittlere Bodenzahl von 85 und ist sehr schützenswert.

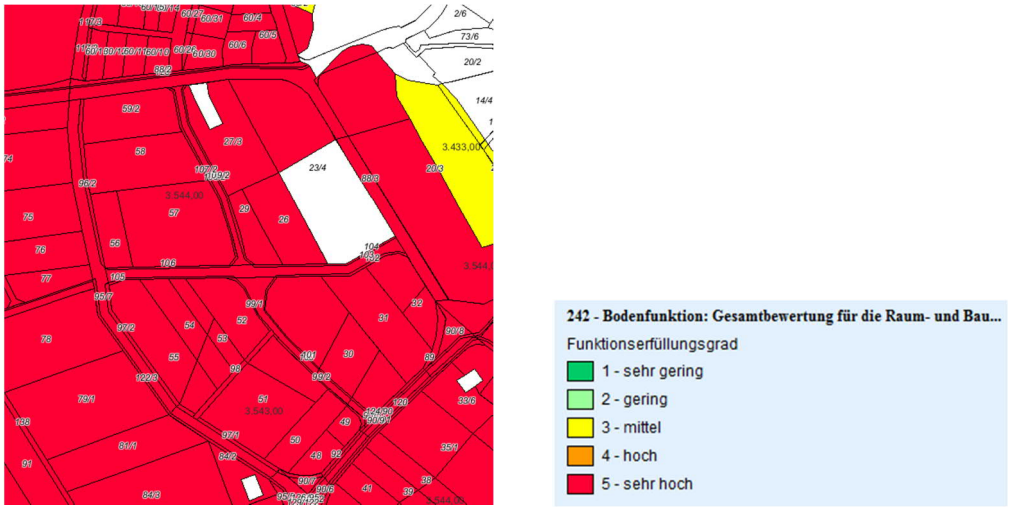


Abb. Bodenfunktion

1.5.2.2 Altlasten

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d. h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.

Die unmittelbar an den südlichen Teil des Geltungsbereiches angrenzende Fläche ist im THALIAS erfasst.

THALIS-Kennziffer	Lage und Historie
10631	bis 1972 verfüllte Tongrube westlich Friedhof Hochheim (kartiert im Bereich Gemarkung HOH, Flur 12, Flurstück 81/1) Recherche 1996 Die Tongrube war vor Ort nicht mehr aufzufinden. Auch mehrere Anwohner konnten sich nicht an die Tongrube erinnern. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Lage der Verdachtsfläche ist nur vermutet, d. h. gegebenenfalls befindet sich die ehemalige Grube weiter nördlich, innerhalb des Geltungsbereiches. Im Rahmen erster vorbereitender Baugrunduntersuchungen zum Gesamtvorhaben sind diese Belange zu berücksichtigen, d. h. beim Antreffen von anthropogenen Auffüllungen sind weitere erforderliche Maßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.5.2.3 Klimatische Situation

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Geratals. Die Flächen um Hochheim besitzen teilweise aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten besondere, klimarelevante Eigenschaften.

Das Plangebiet HOH718 "Angerberg" liegt nach dem gesamtstädtischen Klimagutachten (2016) überwiegend in der Klimaschutzzone 2. Ordnung, im südlichen Teil in der Klimaschutzzone 1. Ordnung. Beide Klimaschutzzonen befinden sich im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung für die überwärmten Innenstadtbereiche. Die Flächen der Klimaschutzzone 1. Ordnung besitzen somit eine sehr hohe Schutzbedürftigkeit bzw. die Flächen der Klimaschutzzone 2. Ordnung eine hohe Schutzbedürftigkeit.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist auf die Belange des Klimaschutzes, z. B. durch Anordnung der Gebäude, Festsetzung von Dachbegrünung, Rücksicht zu nehmen. Eine großflächige Erhöhung der Oberflächenrauigkeit sowie großflächige Versiegelungen sollten aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben.

1.5.2.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Geräuscheinwirkungen von Schienen- und Verkehrslärm beeinträchtigt. In den schalltechnischen Untersuchungen sind auf Grundlage der Schall 03 und RLS19 die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu berechnen und nach DIN 18005- 1 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1" zu beurteilen.

1.5.2.5 Fauna

Grundsätzlich ist im Untersuchungsraum das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten (u.a. Vogelarten und Feldhamster) zu erwarten, zu deren Schutz im Zuge der weiteren Planverfahren entsprechende Vermeidungsstrategien zu entwickeln sind.

1.5.2.6 Regenwasser und Gewässer

Das Plangebiet weist eine Topografie auf, die für Teilbereiche hinsichtlich der Regenwasserableitung und -Zwischenspeicherung problematisch ist. Unter dem Aspekt der Regenwasserableitung kann das neue Baugebiet in Hochheim nur erschlossen werden, wenn der entsprechende Regenwasserabfluss durch geeignete Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Verdunstung, Brauchwassernutzung, dezentrale / zentrale Rückhaltung) komplett unterbunden oder zumindest sehr stark reduziert wird.

Neben der o. g. hydraulisch begrenzten Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ergibt sich dies aus wasserrechtlichen Anforderungen an Neuerschließungen und an die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Regenwassers in das Gewässer.

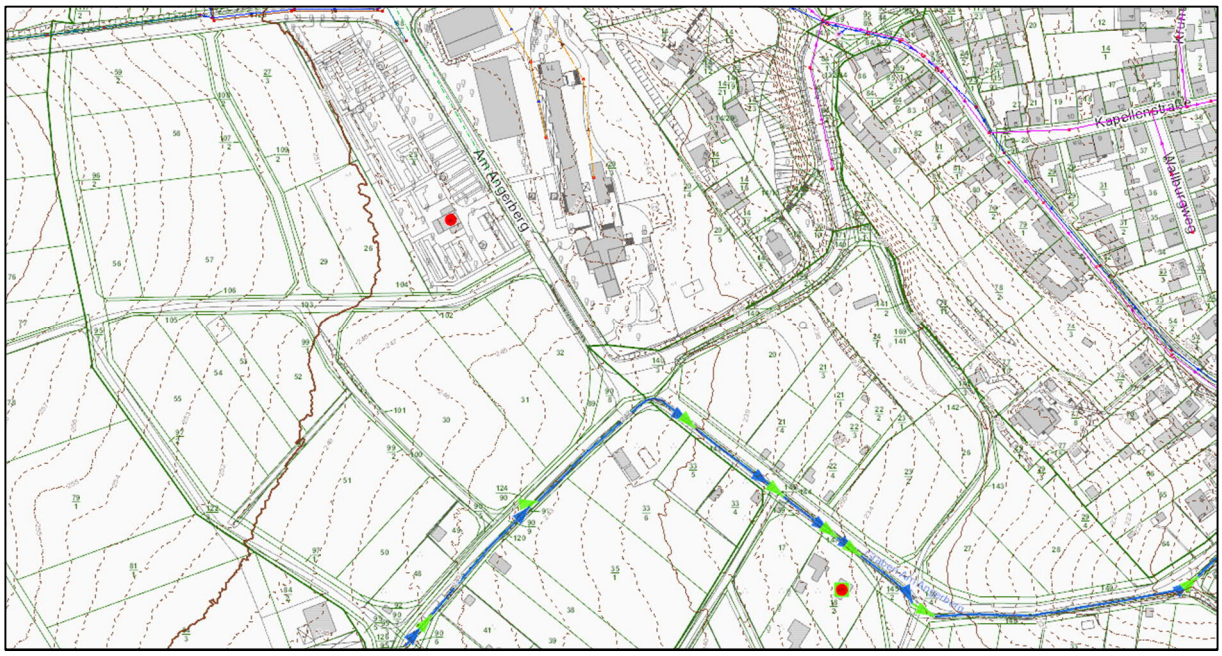


Bild: Planareal mit Geländeprofilen und Vorfluter (Quelle: SVEGIS)

Eine Variante zur Regenwasserentsorgung könnte das geschickte Integrieren von Regenrückhaltemaßnahmen möglichst ohne anschließende bzw. nur sehr gedrosselte Ableitung über den „Graben Am Angerberg" -> Mühlgraben-> Gera sein. Es ist jedoch anzumerken, dass nach Kenntnisstand des Entwässerungsbetriebes die hydraulischen Kapazitäten des "Grabens am Angerberg" und des Mühlgrabens sehr begrenzt sind.

1.5.2.7 Friedhof Hochheim

Der Friedhof Hochheim mit einer Belegungsfläche von 6.078 m² wird derzeit nicht ausgeschöpft, es steht noch ein Überschuss von 2.488 m² aus den Berechnungen des Jahres 2000 bereit. Derzeit sind noch 3 größere Grabfelder frei. Zusätzlich hat die Nutzung platzsparender Bestattungsformen eine Verlangsamung von Neubelegungen hervorgebracht. Bei einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen (auch nach der aktuell anstehenden Bebauungsplanung) wird eingeschätzt, dass zur Sicherung von Bestattungsplätzen westlich angrenzend an den Friedhof auf der gesamten Länge ein ca. 15 m breiter Streifen als Erweiterungs- und Belegungsfläche vorzuhalten ist.

1.5.3 Verkehrserschließung

motorisierter Individueller Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch das umliegende öffentliche Straßennetz (Am Angerberg, Wartburgstraße) grundsätzlich gesichert.

Zum großen Teil liegt das Gebiet in einer Tempo 30-Zone. Allerdings muss die bauliche Gestaltung der Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung eingehend untersucht und betrachtet werden.

ÖPNV:
Die ÖPNV-Erschließung des Gebietes lässt sich aktuell als sehr unbefriedigend einstufen, im Einzelnen:

- Die Stadtbahnhaltestelle P+ R-Platz Messe und MDR / Kinderkanal befindet sich fußläufig in ca. 1.000 Metern Entfernung (ca. 15 min). Dabei muss auf dem Weg zur Haltestelle P+R-Platz Messe ein spürbarer Höhenunterschied überwunden werden.

- Die Haltestelle Hochheim am Hochheimer Platz (Buslinie 51) befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung (ca. 10 min). Auch hier müssen Höhenunterschiede überwunden werden. Die fußläufig direkte Verbindung führt über eine Treppenanlage in den Ort und ist damit nicht barrierefrei ausgebaut.

- Die Haltestelle Wartburgstraße (Schule) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet, dient aktuell aber lediglich dem Schülerverkehr. Die Haltestelle wird in den nächsten Jahren an die höheren Schülerzahlen der Gemeinschaftsschule angepasst und entsprechend ausgebaut. Im zukünftigen ÖV-Netz der Verkehrsbetriebe soll die bestehende Buslinie 80 zwischen Frienstedt und der Oststadt verkehren. Sie soll dabei auch den Ortsteil Hochheim erschließen und die Haltestelle an der Schule bedienen. Das Fahrplanangebot wird sich mindestens am derzeitigen Angebot der Linie 80, vermutlich mit einer Verdichtung zu den Schulverkehrszeiten, orientieren.

1.5.4 Baulandumlegung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – bis auf die Wegegrundstücke – im Eigentum einer Vielzahl von privaten Besitzern. Die Bodenordnung kann privatrechtlich über notarielle Tausch- bzw. Kaufverträge unter der Regie des Erschließungsträgers erfolgen. Zur Umsetzung des Bebauungsplans kann aber auch ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB für den Bebauungsplan HOH748 "Angerberg" angeordnet werden.

2 Planerische Zielstellungen

2.1 Planungsziele

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern, als Einzelhäuser sowie Hausgruppen. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen zu berücksichtigen.

- Des Weiteren ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer Zweifelder Sporthalle, zu schaffen

- Das Plangebiet HOH748 "Angerberg" ist mit den bestehenden Strukturen Hochheims, u. a. eine Fortsetzung der Bebauungsstrukturen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans HOH400 und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen.

- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte an der Wartburgstraße und der Straße Am Angerberg erfolgen. Bestehende Feldwege im Plangebiet sollen weitestgehend für die Trassierung der neuen Verkehrsflächen aufgegriffen werden, die Wege in die freie Feldflur sollen erhalten bleiben.

- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.

- Westlich angrenzend an den Ortsteilfriedhof ist auf der gesamten Länge ein ca. 15 m breiter Streifen als Erweiterungs- und Belegungsfläche vorzuhalten, diese Friedhofserweiterungsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

- Die Verknüpfung des neuen Baugebiets soll mit den bestehenden Grünstrukturen, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch breite Streifen mit Obstgehölzen und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen erfolgen.

- Im südlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die Fläche der Zweifelder Sporthalle, ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen.

- Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzelhäuser und Hausgruppen geschaffen, entsprechend des städtebaulichen Konzeptes können 90 Baugrundstücke für die Errichtung von Wohngebäuden gebildet werden. Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche südlich des Friedhofes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung einer Zweifelder Sporthalle, zu schaffen, die insbesondere den Schülern der östlich der Straße Am Angerberg gelegene Gemeinschaftsschule dient (Anlage 1). Südlich daran angrenzend ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche, u.a. zur Nutzung als Spielplatz vorgesehen.

Das vorliegende Konzept sieht folgende Bebauung vor:

	Anzahl Gebäude/ Baugrundstücke	Anzahl Wohngebäude
Einzelhäuser (offene Bauweise)	2	2
Einzelhäuser (abweichende Bauweise)	23	23
Hausgruppen (6 Häuser)	5 x 6	30
Hausgruppen (7 Häuser)	2 x 7	14
Hausgruppen (10 Häuser)	1 x 10	10
Hausgruppen (11 Häuser)	1 x 11	11
Zweifeldhalle	1	/
∑		**90**

Die Grenzen der Baugrundstücke, die in die Planzeichnung eingetragen haben lediglich Hinweischarakter. Das städtebauliche Konzept sieht eine Durchmischung von Einzelhäusern und Hausgruppen vor. Damit wird ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden angestrebt.

Die Hausgruppen weisen jeweils einen Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze Straße auf, die Gärten sind entweder nach Süden oder Westen orientiert. Nördlich und östlich der Erschließungsstraßen wird eine Einzelhausbebauung in abweichender Bauweise vorgesehen. Die Gebäude werden dabei an den östlichen

und nördlichen Grundstücksgrenzen angeordnet, die Hausgärten können dabei nach Süden bzw. Westen angelegt werden. Auf zwei Baugrundstücken im Norden und Süden des Plangebiets wird eine Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus in offener Bauweise möglich.

Durch diese verschiedenen Parzellenformen- und Größen der Baugrundstücke sowie der Bauweisen ist, neben einer abwechslungsreichen Verteilung der Baumassen, die Möglichkeit gegeben für Bauherren mit unterschiedlichem finanziellen Rahmen dort zu bauen.

Beispielhaft sind folgende Größen der Baugrundstücke entsprechend des Vorentwurfs möglich:

	Grundstücksgrößen von ca. m² bis ca. m²	durchschnittliche Grundstücksgrößen
2 Einzelhäuser (offene Bauweise)	ca. 615 m² bis 630 m²	620
Einzelhäuser (abweichende Bauweise)	ca. 330 m² bis 730 m²	460
Hausgruppe (Mittelhaus)	ca. 180 m² bis 230 m²	190
Zweifeldersporthalle	ca. 1.530 m²	

Die Wohngebäude sollen als zwei- oder dreigeschossige Baukörper errichtet werden. Die Begrenzung der Höhe wird erforderlich, damit es zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen kommt. Die Dachflächen sollen als Gründach festgesetzt werden. Gründächer stellen eine sichere Lösung für die Grundstücksentwässerung dar. Neben der eindimensionalen Betrachtung der Regenwasserproblematik sind Gründächer ein probates Mittel, die Bebauung in Klimaschutzzonen umweltverträglicher zu gestalten, da die Aufheizung der Baukörper minimiert wird.

Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dach-flächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Auf diese Weise sollen die mit Bebauung in den Wohngebieten verbundenen Beeinträchtigungen der klimatischen Bedingungen vermieden werden.

Gründächer reduzieren die Aufheizung der versiegelten Flächen und erhöhen die Verdunstungsleistung. Darüber hinaus tragen Gründächer auch zur Reduzierung der Temperaturen innerhalb der Gebäude bei und reduzieren so Übertemperaturstunden und damit zusätzliche Klimatisierungsmaßnahmen. In Zeiten des Klimawandels und notwendiger Klimaanpassungen sprechen auch diese Gesichtspunkte für die Festsetzung von Gründächern im Bebauungsplan.

Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere entlang der Straßen) sowie im Bereich der Grünfläche wird einer thermischen Aufheizung versiegelter Flächen vorgebeugt, gleichzeitig werden die Stadträume gegliedert. Die Beschränkung der baulichen Versiegelung dient auch der Minimierung der abflusswirksamen versiegelten Flächen und somit einer Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken.

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, soll zur Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung für alle Teilflächen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die damit vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht der raumstrukturellen Eignung dieses Bereiches.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes kann sowohl der Lage des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Baugebieten in Hochheim als auch den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprochen werden.

Die in einem WA allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ebenfalls zugelassen, da ein Bedarf an Flächen dafür im Ortsteil vorhanden ist. Im weiteren Verfahren soll die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen überprüft und ggf. ausgeschlossen bzw. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Verwaltung geprüft werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Einordnung einer Zweifeldhalle vorgesehen. Diese Fläche soll als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. (Anlage 1)

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch einen neuen Anbindungspunkt direkt von der Wartburgstraße erschlossen, über den auszubauenden Knotenpunkt Creuzburgweg. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob eine weitere Anbindung an die Wartburgstraße für den Kfz-Verkehr erforderlich wird, ggf. ist diese zusätzliche Anbindung nur für den Fuß- und Radverkehr vorzuhalten. Ein weiterer Anschluss für den Kfz- Verkehr an das bestehende Verkehrsnetz ist von der Straße Am Angerberg vorgesehen, so dass dadurch die Zweifelder Sporthalle erschlossen werden kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch neu herzustellende Wohnstraßen. Um die rückwärtigen Bereiche insbesondere der Hausgruppengrundstücke zu erschließen, werden Wohnwege, die als Fuß- und Radwege nutzbar sind, angelegt.

Der vorhandene Landwirtschaftsweg im Westen des Plangebietes, am Ende der in Ost- West- Richtung geplanten Wohnstraßen, bleibt erhalten. Einige landwirtschaftliche Wirtschaftswege befinden sich innerhalb oder tangierend zu den zu bebauenden Flächen. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Produktionsflächen muss auch weiterhin gegeben sein, weshalb neue Wirtschaftswege nötig werden können.

Zukünftig soll sich die ÖPNV-Erschließung des Gebietes durch das erhöhte Fahrplanangebot der Buslinie 80 verbessern.

Für die Haltestelle Wartburgstraße (Schule) sowie die Straße Am Angerberg (Abschnitt Wartburgstraße bis zur Kurve) wird momentan im Auftrag des Tiefbau- und Verkehrsamtes eine Vorplanung durchgeführt. Diese berücksichtigt die bauliche Anpassung der genannten Straßen im Zuge der Erweiterung der Gemeinschaftsschule Hochheim. Das Wohngebiet tangiert diese Planung durch die Anbindung an die Straße Am Angerberg sowie die Einordnung der Sporthalle im südöstlichen Abschnitt des Gebietes. Mit der Realisierung der Sporthalle würde ein erheblicher Querungsbedarf von Schülern über die Straße Am Angerberg entstehen.

2.4 Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen

Mit weiter steigender Motorisierung kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken große Bedeutung zu. Der zunehmende Umfang von Garagen und Carports beeinflusst verstärkt die Außenwirkung der Wohnbereiche.

Es ist deshalb vorgesehen, die Herstellung von Garagen und Stellplätzen folgendermaßen zu beschränken:

- Einzelhäuser: max. 2 Stellplätze pro Gebäude
- Hausgruppen: max. 1 Stellplatz pro Gebäude

Damit soll gewährleistet werden, dass neben den erforderlichen Stellplätzen auf den Baugrundstücken ein angemessener Anteil der Freiflächen gärtnerisch genutzt und bepflanzt wird.

Die Einordnung von offenen Stellplätzen in den Vorgartenbereichen der Reihenhäuser soll zu Gunsten einer qualitätvollen Grüngestaltung dieser vermieden werden.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, wie die Unterbringung von Stellplätzen im Detail gebietsverträglich und gestalterisch ansprechend erfolgen soll. Teilweise sollen auch Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden. Dazu sind evtl. die bisher gewählten Breiten nochmals zu überdenken und auch die Herstellung von weiteren Stellplätzen (z. B. für Besucher) im öffentlichen Raum zu berücksichtigen.

In den Wohngebäuden, die als Einzelhäuser errichtet werden, ist jeweils mindestens ein Stellplatz im Gebäude vorzusehen. Der Abstand beträgt 5m zur Grundstücksgrenze Straße, daher kann im Zufahrtsbereich ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden.

In den rückwärtigen Bereichen der Hausgruppengrundstücke werden Nebenanlagen, die z. B. dem Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern dienen, vorgesehen. Diese werden in den privaten Gärten, angrenzend an neu herzustellende privaten Fuß- und Radwege vorgesehen.

2.5 Technische Ver- und Entsorgung

Mit dem Fortschritt der Bauleitplanung werden Planungen zur technischen Erschließung der geplanten Wohngebäude erforderlich. Mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs ist die Erschließungsplanung begleitend in erforderlicher Tiefe (Entwurfsplanung) zu erarbeiten, um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erhalten. Für das Plangebiet ist eine entsprechende Untersuchung unter Berücksichtigung der Topografie, der vorhandenen Vorflut sowie der abwassertechnischen und wasserrechtlichen Anforderungen zu erstellen, um die Umsetzbarkeit nachzuweisen.

2.6 Regenwasserkonzeption/ Bodengutachten

2.6.1 Regenwasserkonzeption

Die weiteren Planungen bedingen aus wasserwirtschaftlicher und rechtlicher Sicht eine ganzheitliche Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung (Minimierung der abflusswirksamen versiegelten Flächen, lokale Rückhaltung/ Speicherung sowie Versickerung). Daher wird als Vorlauf der weiteren Planungen eine entsprechende Regenwasserkonzeption mit ganzheitlichem Ansatz benötigt:

1. Zu beachten ist insbesondere die begrenzte Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die begrenzte Einleitmenge in den Angerberggraben (Gewässer 2. Ordnung). Ausgehend von einer maximalen Abflussspende von 4 l/(s*ha) und einer Gesamtfläche von 6 ha resultiert der mögliche Drosselabfluss im Hinblick des Gewässerschutzes zu 24 l/s.

2. Der Hochwasserschutz der Unterlieger muss sichergestellt werden. Denn bereits heute kommt es zu Ausuferungen des Gewässers in der Ortslage (in der Straße "Am Angerberg" bis Kreuzungsbereich "Bischlebener Straße") und diese Gefahr darf mit dem neuen Baugebiet nicht erhöht werden.

3. In einem iterativen Prozess wäre zu prüfen, auf welche Überschreitungshäufigkeiten die Regenrückhalteräume im B-Plangebiet zu bemessen wären bzw. welche bauliche Maßnahmen im Unterlauf des Angerberggrabens (außerhalb B-Plangebiet) für eine gesicherte Entsorgung getroffen werden müssen. Im Zuge des Konzeptes sind die planerischen Rahmenvorgaben für die Bebauungsplanung zu definieren:
   - Beschränkung der baulichen Versiegelung
   - bauliche Maßnahmen zur Abflussminimierung (z. B. Gründächer)
   - Maßgaben zur Regenwasserversickerung
   - notwendige Flächen für Retentionsräume/ Rückhalteeinrichtungen
   - Fließwege und Mulden zur Starkniederschlagsvorsorge sowie Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser sind im Ergebnis der Regenwasserkonzeption im weiteren Planverlauf zu definieren, das Regenwasser soll von den Bauflächen zu den Grünflächen (Flächen für mögliche Regenrückhaltung) abgeleitet werden,

Eine belastbare Niederschlagswassererschließung lässt sich ohne eine entsprechende Voruntersuchung/ Regenwasserkonzeption im Planareal nicht abbilden, wobei hier mit Blick auf die Standortgegebenheiten die Starkniederschlags-/Überflutungsvorsorge mit zu beachten ist. Ohne Nutzung aller Komponenten einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wird sich am Standort eine belastbare Niederschlagswassererschließung auch mit technisch sehr hohem Aufwand kaum erreichen lassen. Daher ist die Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse und eine Bewertung für deren praktischen Realisierbarkeit Voraussetzung für eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens.

2.6.2 Bodengutachten / Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

Unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan geplanten Bebauung und hinsichtlich einer ggf. möglichen Regenwasserbewirtschaftung, ist der Baugrund auch auf Versickerungsfähigkeit für zentrale oder auch dezentrale/ grundstücksbezogenen Versickerungsanlagen zu beurteilen, da insbesondere eine weitere Einleitung von Regenwasser in den Angerberggraben unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sehr problematisch ist. Zur Klärung des Sachverhaltes ein "kleines" Boden- bzw. Versickerungsgutachten (etwa 3 bis 5 Beprobungen/Bohrung) zu beauftragen.

Grundsätzlich sollte es Ziel sein, dass Regenwasser zur Stärkung des lokalen Wasserhaushaltes möglichst vor Ort zu bewirtschaften. Neben Verdunstung und temporären Rückhalt (für gedrosselte Einleitung) sowie der Nutzung (z.B. als Bewässerungswasser) ist die Versickerung des Regenwassers eine gute Möglichkeit. Allerdings sind die Versickerungsmöglichkeiten geologisch bedingt stark begrenzt. Zwar gibt es gemäß der geologischen Karte des Landes auch eine Bohrung im betreffenden Gebiete, doch sind dazu keinerlei Profile verfügbar. Demnach steht in den oberen Bodenschicht Löß und/ oder Lößlehm an.

2.7 Grünordnungsplan, Umweltbericht, Artenschutz/ erforderliche Gutachten

Im Zuge der Bebauungsplanung wird ein Grünordnungsplan, eine Biotoptypenkartierung eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie evtl. erforderliche Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden.

Grünordnungsplan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG:

- Mit dem Grünordnungsplan ist eine Ermittlung des Eingriffes der geplanten Baumaßnahmen in den Naturhaushalt durchzuführen und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, inkl. artenschutzrechtli-

cher Vermeidungsmaßnahmen abzuleiten. Die Erstellung der Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der vorgenannten Unterlagen.

- Es ist nach wie vor zu beachten, dass der Ausgleich nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt wird, da derzeit an anderer Stelle keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Biotoptypenkartierung.
- Die Biotoptypenkartierung soll auf der Basis "Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)" und "Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell (TMLNU, 2005)" durchgeführt werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage des § 44 BNatSchG:
- Für die national streng geschützten/europarechtlich besonders und streng geschützten Arten nach EG-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.
- Dabei ist eine vertiefende Erfassung/ Kartierung der im Planungsbereich und näheren Umfeld anwesenden Feldhamster und Vogelarten durchzuführen.

Bodenschutzfachliche Ausgleichsbilanzierung
- Die Bodenfunktionsbewertung hat an Hand des örtlich zutreffenden Bodenschätzungsklassenzeichens zu erfolgen; zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs ist die Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" zu nutzen.

- Hinsichtlich der Bereitstellung von zu versiegelnden Flächen, wie im vorliegenden Fall vorgesehen, hat eine Bewertung der Bodenfunktionen entsprechend § 2 Abs. 2 BBodSchG (z. B. natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) im ursprünglichen (Bestandsanalyse) und im umgenutzten Zustand (Darstellung der Beeinträchtigungen) im Rahmen der Planung zu erfolgen und eine Prüfung, wie weit Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen notwendig sind.

Umweltbericht nach § 2a BauGB:
- Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des § 2a BauGB i. V. mit § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB erstellt. Es wird empfohlen, die Darstellung des Bestandes, der Prognose und der Maßnahmen wie bisher in tabellarischer Form zu bearbeiten.

2.8 Ausgleich und Begrünung/ Baumerhalt /erforderliches Gutachten

Die Anforderungen an die Begrünungsstruktur/ Baumerhalt des Gebietes werden im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt. Des Weiteren wird zur Minimierung der mit Überbauungen und Flächenbefestigungen einhergehende Aufheizung des örtlichen Klein- und Mikroklimas eine vollflächige Flächenversiegelung auf das funktional notwendige absolute Minimum reduziert. Bei den übrigen Verkehrsflächen soll versickerungsfähigen und begrünten Flächenbefestigungen möglichst der Vorrang gegeben werden. Vorgärten sollten vollständig begrünt werden.

Dabei soll in Verbund mit geplanten Vegetationsflächen (inkl. Dächern) ein größtmöglicher Rückhalt/ Versickerung von Niederschlägen vor Ort angestrebt werden. Des Weiteren wird unter Beachtung eines ausreichend großen Wurzelraumes die Durchgrünung der Baugebiete mit standortgeeigneten Baum- und Strauchgehölzen auf das fachlich mögliche und sinnvolle Maximum vorgesehen. Insbesondere in Grenzbereichen, aber auch zur Eingrünung von kleineren Einbauten/Nebenanlagen wird die Anwendung von aus-

gewählten Rank- und Kletterpflanzen vorgesehen.

Flachdachbereiche sollen grundsätzlich, bis auf eng begrenzte und definierte Ausnahmen begrünt werden. Wo immer möglich, kann dies mit der Einordnung von Photovoltaik-Anlagen zu kombiniert werden.

In das Freiflächenkonzept wird die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung eingebunden, um die sich daraus ergebenden Chancen zur Gestaltung attraktiver Freiräume auszuschöpfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt innerhalb der festzusetzenden öffentlichen Grünflächen die Einordnung eines Spielplatzes für das neu entstehende Wohngebiet. Die genaue Lage des Spielplatzes innerhalb der Grünflächen kann erst mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ermittelt werden. Dabei sind u.a. die Anforderungen, die sich aus der technischen Erschließungsplanung und der dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen.

2.9 Klimaökologie und Luftreinhaltung/ erforderliches Gutachten

Die vorgesehene, größtenteils kleinteilige und zwei- bis dreigeschossige Bebauung wird in dem geplanten Umfang zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen führen, wenn umfassende, stadtklimatische Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden (z. B. Gründächer, geringe Flächenversiegelung, Begrenzung der Baumasse und -höhen, Gebäudeausrichtung). Mit dem Bebauungsplan ist ein Klimagutachten anzufertigen, im Rahmen dessen die klimatischen Belange umfassend zu untersuchen sind und Empfehlungen für die Bebauungsplanung zu geben sind.

Die geplanten Gebäudehöhen werden auf 2- 3 Vollgeschosse begrenzt. Die Gebäude sollen mit Flachdächern errichtet werden. Im Bebauungsplan ist ein hoher Anteil der Dachflächen als Gründächer festzusetzen. Um auch eine ausreichende Verdunstung und Versickerung (und damit Abkühlung) zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und ein geringer Versiegelungsgrad festzusetzen. Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere entlang der Straßen) ist einer thermischen Aufheizung versiegelter Flächen vorzubeugen.

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

2.10 schalltechnische Untersuchung / erforderliches Gutachten

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (WA) im weiteren Verfahren nachzuweisen. Das Plangebiet wird durch Geräuscheinwirkungen von Schienen- und Verkehrsverkehrslärm beeinträchtigt. In den schalltechnischen Untersuchungen sind auf Grundlage der Schall 03 und RLS19 die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu berechnen und nach DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1" zu beurteilen, ggf. sind erforderliche Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aufgrund der geplanten Zweifelder-Sporthalle ist die Sporthalle (ggf. mit Vereinssport) auf Grundlage der 18. BImSchV in das zu veranlassende Schallimmissionsgutachten miteinzubeziehen. Diesbezüglich sind ebenso die dort geplanten 20 Stellplätze im Gutachten zu beachten. In der näheren Umgebung befindet sich ein Sportplatz. Dieser und dessen Wirkungen auf das Plangebiet sind in der Prognose mit zu untersuchen.

In die Schallimmissionsprognose ist neben den zuvor genannten Lärmquellen der geplante Spielplatz mitaufzunehmen. Zwar ist Kinderlärm privilegiert zu betrachten/abzuwägen, dennoch folgt aus § 22 Abs. 1 a BImSchG nicht, dass dieser abwägungsunerheblich ist.

Im Schallimmissionsgutachten sind alle notwendigen Schallschutzmaßnahmen (baulicher bzw. organisatorischer Art (u. a. Sporthalle)) aufzuzeigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau auch für den an das Plangebiet angrenzenden Friedhof Hochheim Orientierungswerte (Tag/Nacht: 55 dB(A)) gelten.

3 Weiteres Vorgehen und Folgekosten

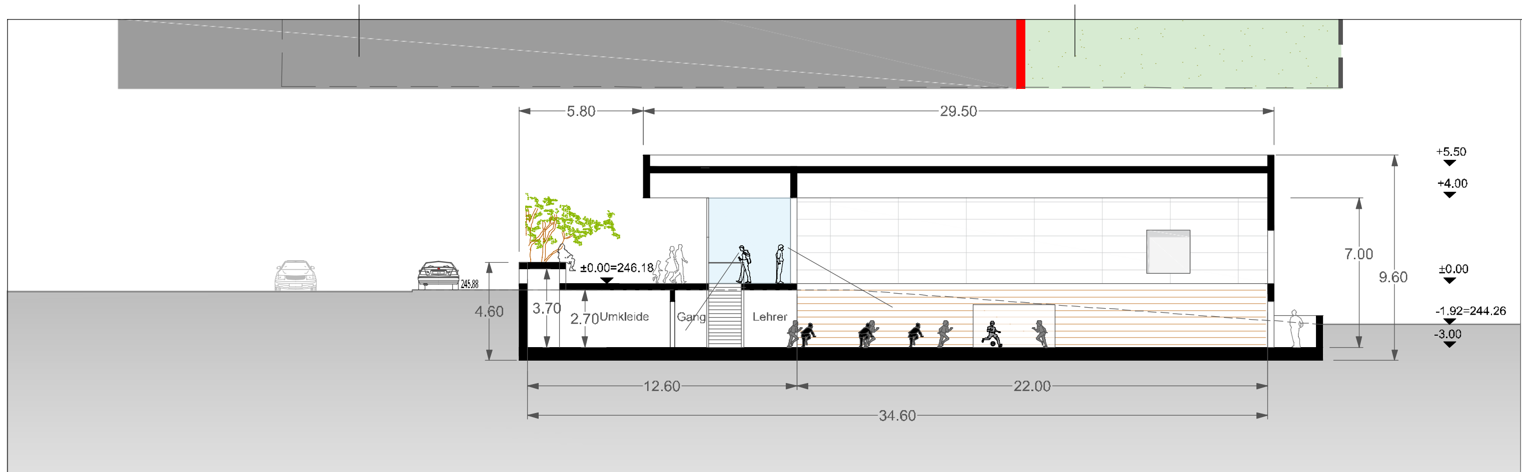
Der Bebauungsplan wird in der Stadtverwaltung erarbeitet, die erforderlichen Gutachten sind ebenfalls durch die Verwaltung zu beauftragen und zu finanzieren.

Wird die Stadt die Erschließung des Plangebietes selbst vornehmen, ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Erschließung verzichtbar. Sollte die Stadt nicht selbst tätig werden, sondern ein oder mehrere Erschließungsträger die jeweils notwendigen Erschließungsanlagen herstellen, wird der Abschluss von Erschließungsverträgen nach § 11 BauGB notwendig.

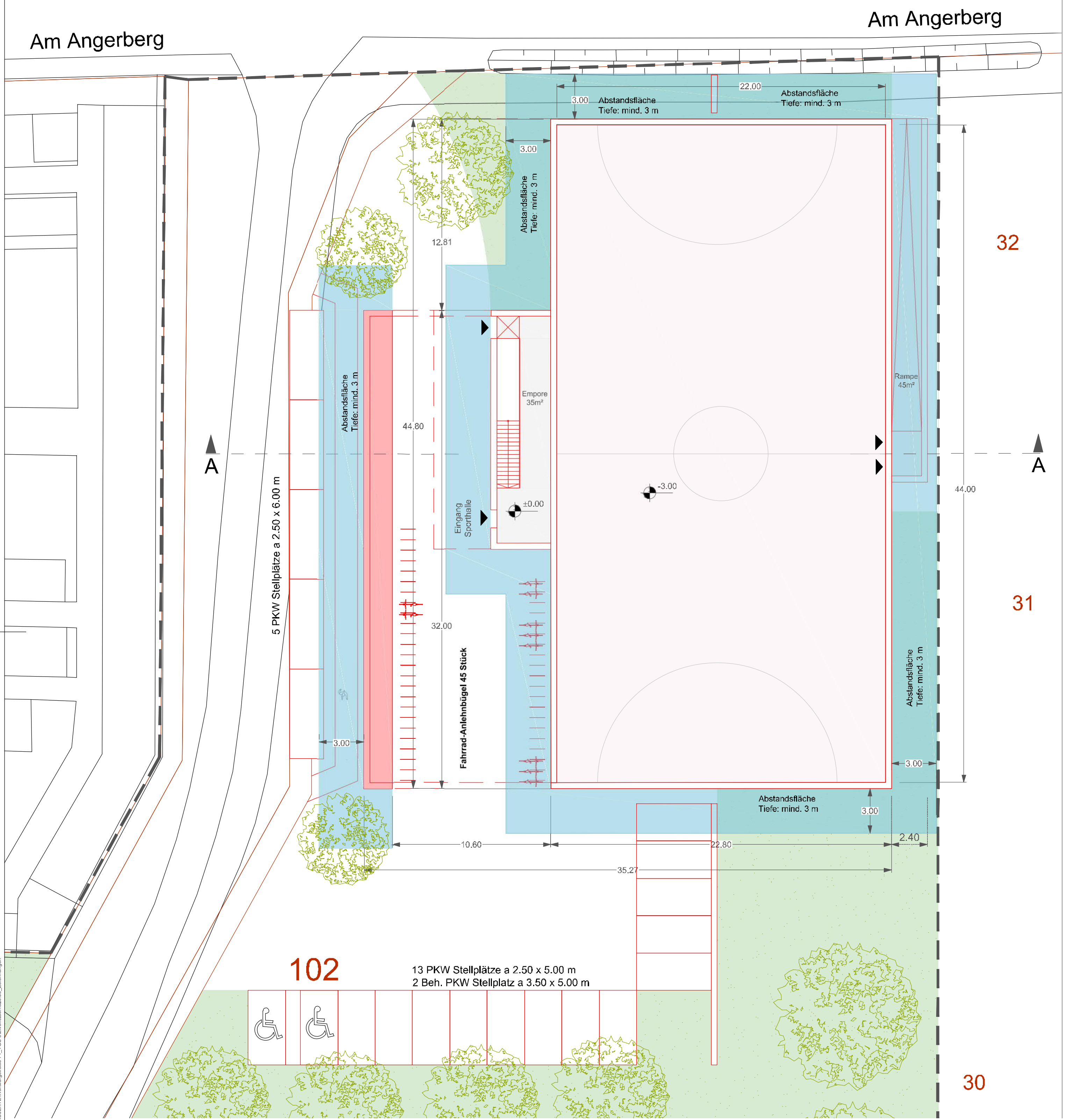
Für die Bildung der Baugrundstücke kann eine Baulandumlegung erforderlich werden.

4 Anlagen

- Anlage 1 Einordnung Zweifelder Sporthalle Am Angerberg

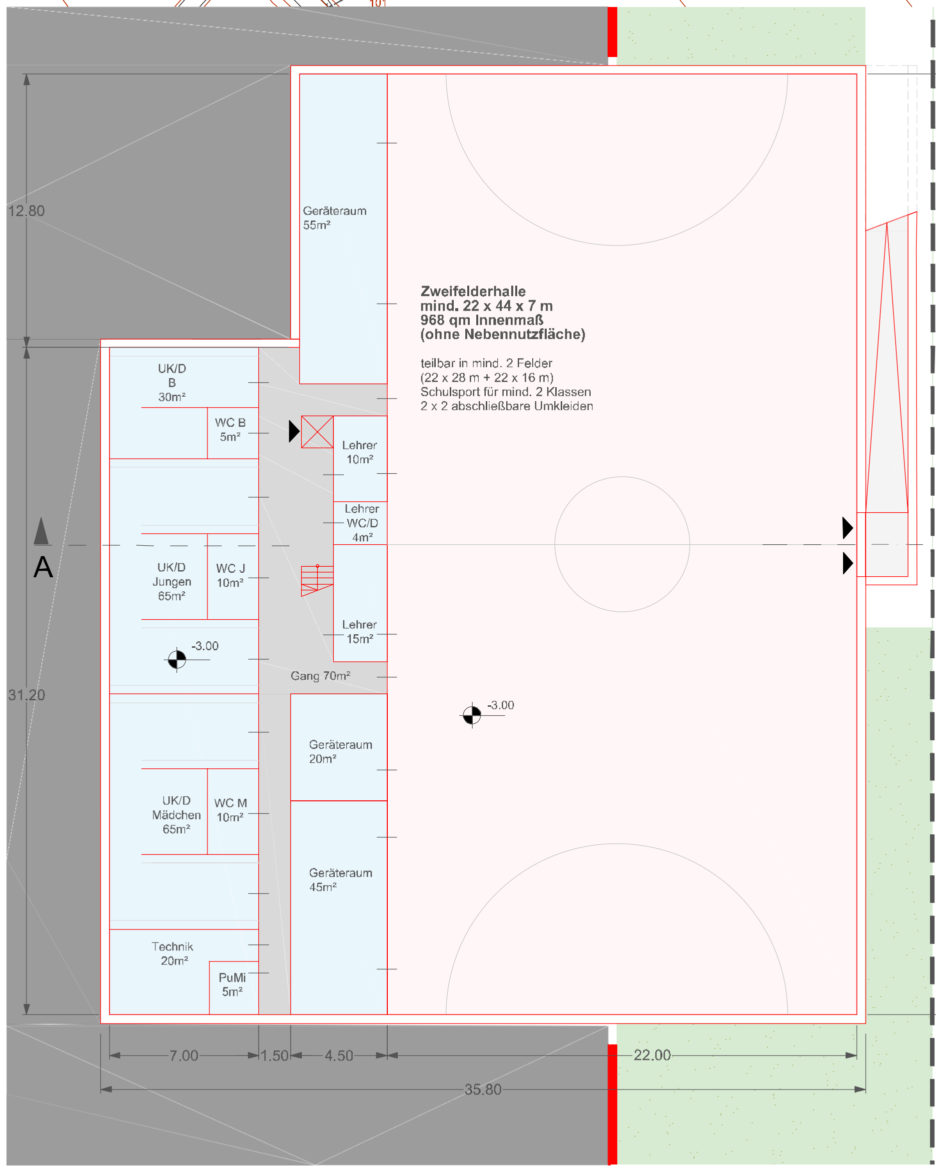


Schnitt AA M 1:250



Grundriss Eingangsebene M 1:250

Lageplan M 1:1000



Grundriss Spielfeldebene M 1:250

LEGENDE

- Standort Neubau Zweifelder-Sporthalle
- Abstandsfläche
- PKW Stellplätze Neu
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Grenze Klimaschutzzone
- 32 — Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- Grünfläche geplant
- Baum Pflanzung geplant

Flächen:

- 968m² - Spielfeld Innenmaß Zweifelder-Sporthalle
- 370m² - Nebennutzfläche
- 105m² - Verkehrsfläche

Bitte beachten!
Für die öffentliche Nutzung der Zweifelderhalle sind ca. 20 Stellplätze erforderlich,die auf dem Grundstück nachzuweisen sind!

Erfurt LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN Stadtverwaltung	Stadtverwaltung Erfurt AMT FÜR GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEVERWALTUNG Löberwallgraben 19, 99096 Erfurt	
Bearbeiter: S.Garbe	Vorhaben, Bezeichnung: Staatliche TGS 6 Wartburgstraße 71 99094 Erfurt - OT Hochheim	Maßstab: 1:1000/ 250 Datum: 15.12.2020
Zeichner: S.Garbe	Neubau Zweifelder - Sporthalle Standort: **AM ANGERBERG**	Blattgröße: A2 594x420
Abt. Hochbau A 23	**Lageplan-Grundriss-Schnitt** Bauvoranfrage - Lage der Sporthalle	Blatt-Nr.: 002