

Beschluss zur Drucksache Nr. 0717/23 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Einführung des 49-EUR-Ticket als EVAG-Haustarif

Genauere Fassung:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, folgende Vorgabe als Aufgabenträger ÖPNV an die Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) zu erteilen:

- Zum 01.05.2023 wird das sog. Deutschlandticket (DT) befristet bis zum 30.09.2023 von der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) als Haustarif eingeführt und angewendet. Für den Preis und die Tarifbestimmungen gelten die zentralen Vorgaben, insbesondere des Gesetzes zur Regionalisierung des öffentlichen Personennahverkehrs (RegG).
- Im Rahmen des Verkehrsverbundes Mittelthüringen (VMT) ist darauf hinzuwirken, dass der Haustarif in einen übergeordneten Tarif, insbesondere den Tarif des VMT, baldmöglichst überführt wird.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0732/23 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Anpassung "Vermögensplan 2023" des Erfurter Sportbetriebes (ESB)

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die vorgeschlagene Anpassung in der Untersetzung des Vermögensplanes im Wirtschaftsplan 2023 ff. des Erfurter Sportbetriebes gem. Anlage 1 und 2.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

2. Fortschreibung Mittelfristige Finanzplanung - Vermögensplan

Teil 1 : Einnahmen

	Bezeichnung	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2023	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2024	Plan 2024
		EUR	Fortschreibung EUR	1. Fortschreibung EUR	2. Fortschreibung EUR	2. Fortschreibung EUR	1. Fortschreibung EUR	2. Fortschreibung EUR	2. Fortschreibung EUR
				Veränderung		Neu	Veränderung		Neu
1.	Zuführung zum Stammkapital ¹⁾	0	0	0		0	0		0
2.	Zuführungen zu Rücklagen ¹⁾	0	0	0		0	0		0
3.	Jahresgewinn	0	0	0		0	0		0
4.	Abschreibungen	2.509.200	2.590.000	2.690.000		2.690.000	2.666.000		2.666.000
5.	Anlagenabgänge	0	0	0		0	0		0
6.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	0	0	0		0	0		0
7.	Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0		0	0		0
8.	Empfangene Ertragszuschüsse	398.340	375.340	375.340		375.340	323.340		323.340
	- Sportförderung	353.000	330.000	330.000		330.000	278.000		278.000
	- Fanprojekt	45.340	45.340	45.340		45.340	45.340		45.340
9.	Projekt der Basket Löwen Eigenanteil der LHE				60.000	60.000		190.000	190.000
10.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0		0	0		0
11.	Kredite	0	0	0		0	0		0
	- von der Trägerkörperschaft	0	0	0		0	0		0
	- von Dritten	0	0	0		0	0		0
12.	Investitionszuschüsse	1.769.000	3.070.900	4.453.082		4.723.082	2.130.000		2.985.000
	- von der Stadt Erfurt Vermögenshaushalt	1.764.000	2.833.007	1.530.000		1.530.000	1.472.500		1.472.500
	- investive Sportförderung	5.000	5.000	5.000		5.000	5.000		5.000
	- von Dritten, darunter	0	232.893	2.918.082		3.188.082	652.500		1.507.500
	- von der EU	0	0	0		0	0		0
	- vom Bund	0	126.950	1.337.300		1.337.300	375.000		375.000
	- vom Bund f. Projekt Basket Löwen				270.000	270.000		855.000	855.000
	- vom Freistaat Thüringen	0	105.943	1.580.782		1.580.782	277.500		277.500
	- von anderen (Städten u. Landkreisen)	0	0	0		0	0		0
13.	Abbau des Finanzmittelbestandes ²⁾	0	0	1.973.400		1.973.400	1.627.400		1.627.400
14.	sonstiges*	0	0	0		0	0		0
15.	Einnahmen insgesamt	4.676.540	6.036.240	9.491.822	330.000	9.821.822	6.746.740	1.045.000	7.791.740

¹⁾ Kapitaleinlagen, Eigenkapitalzuführung von außen

²⁾ Der Finanzmittelbestand ist der Bestand an unmittelbar verfügbaren finanziellen Mitteln (Nettogeldvermögen)

* unternehmensspezifische Positionen

2. Fortschreibung Mittelfristige Finanzplanung - Vermögensplan

Teil 2 : Ausgaben

	Bezeichnung	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2023	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2024	Plan 2024
		EUR	Fortschreibung EUR	1. Fortschreibung EUR	2. Fortschreibung EUR	2. Fortschreibung EUR	1. Fortschreibung EUR	2. Fortschreibung EUR	2. Fortschreibung EUR
				Veränderung		Neu	Veränderung		Neu
1.	Investitionen in Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte ³⁾	1.164.000	2.975.900	4.548.082		4.548.082	2.035.000		2.035.000
2.	Rüchzahlung von Stammkapital	0	0	0		0	0		0
3.	Entnahme aus Rücklagen ⁴⁾	0	0	0		0	0		0
4.	Jahresverlust	305.600	267.400	2.028.500		2.028.500	1.817.000		1.817.000
5.	Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0		0	0		0
6.	ausgereichte Sportfördermittel	403.340	380.340	380.340		380.340	328.340		328.340
	- Sportförderung	353.000	330.000	330.000		330.000	278.000		278.000
	- Fanprojekt	45.340	45.340	45.340		45.340	45.340		45.340
	- investive Sportförderung	5.000	5.000	5.000		5.000	5.000		5.000
7.a)	ausgereichte Eigenmittel der LHE Projekt Basket Löwen e. V				60.000	60.000		190.000	190.000
7.b)	ausgereichte Bundesmittel Projekt Basket Löwen e. V.				270.000	270.000		855.000	855.000
8.	Auflösung Sonderposten	1.587.700	1.706.700	1.829.000		1.829.000	1.860.500		1.860.500
9.	Auflösung passivierter Ertragszuschüsse	0	0	0		0	0		0
10.	Darlehensgewährung	0	0	0		0	0		0
11.	Tilgung von Krediten	705.900	705.900	705.900		705.900	705.900		705.900
	- an die Trägerkörperschaft	0	0	0		0	0		0
	- an Dritte	705.900	705.900	705.900		705.900	705.900		705.900
12.	Finanzanlagen	0	0	0		0	0		0
13.	Zunahme des Finanzmittelbestandes ⁵⁾	510.000	0	0		0	0		0
14.	sonstiges*	0	0	0		0	0		0
15.	Ausgaben insgesamt	4.676.540	6.036.240	9.491.822	330.000	9.821.822	6.746.740	1.045.000	7.791.740

³⁾ Die einzelnen Vorhaben sind getrennt nach Betriebszweigen und entsprechend der Gliederung des Anlagennachweises zu veranschlagen (§ 15 Abs. 3 ThürEBV)

⁴⁾ Kapitalentnahme (beinhaltet nicht eine Entnahme zum Verlustausgleich)

⁵⁾ Der Finanzmittelbestand ist der Bestand an unmittelbar verfügbaren finanziellen Mitteln (Nettogeldvermögen)

* unternehmensspezifische Positionen

Stand: 28.03.2023

Beschluss zur Drucksache Nr. 0806/23 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Änderung der Ausschussbesetzung

Genaue Fassung:

Die Besetzung der Ausschüsse wird gemäß Anlage 1 beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

SPD - Fraktion
Ausschussbesetzung

Fraktionsvertreter	1. Stellvertreter	2. Stellvertreter	3. Stellvertreter	4. Stellvertreter
--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Klimaschutz und Verkehr (SBUKV)

Warweg, Urs	Faber-Steinfeld, Verona	Beese, Wolfgang	Pelke, Birgit	Frenzel, Torsten
Warnecke, Frank	Poppenhäger, Holger	Mroß, Daniel	Faber-Steinfeld, Verona	Beese, Wolfgang (neu Pelke, Birgit)
Kürth, Martin	Mroß, Daniel	Pelke, Birgit (neu Schade, Stefan)	Frenzel, Torsten	Poppenhäger, Holger

Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung (WBD) sowie aller Werkausschüsse

Frenzel, Torsten	Mroß, Daniel	Warnecke, Frank	Poppenhäger, Holger	Pelke, Birgit
Kürth, Martin	Pelke, Birgit	Faber-Steinfeld, Verona	Warweg, Urs	Beese, Wolfgang
Neu Schade, Stefan	Neu Pelke, Birgit	Neu Mroß, Daniel	Neu Warnecke, Frank	Neu Poppenhäger, Holger

Ausschuss für öffentliche Ordnung, Sicherheit und Ortsteile (OSO)

Pelke, Birgit	Daniel Mroß (neu: Schade, Stefan)	Faber-Steinfeld, Verona (neu: Mroß, Daniel)	Warnecke, Frank	Kürth, Martin
Frenzel, Torsten	Faber-Steinfeld, Verona	Warweg, Urs	Mroß, Daniel	Poppenhäger, Holger

Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung (SAG)

Mroß, Daniel	Poppenhäger, Holger	Warweg, Urs (neu Frenzel, Torsten)	Kürth, Martin	Warnecke, Frank
Pelke, Birgit	Frenzel, Torsten (neu Schade, Stefan)	Poppenhäger, Holger	Faber-Steinfeld, Verona	Kürth, Martin

Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergaben (FRV)

Faber-Steinfeld, Verona	Warweg, Urs	Frenzel, Torsten	Warnecke, Frank	Mroß, Daniel
Poppenhäger, Holger	Warnecke, Frank	Kürth, Martin	Beese, Wolfgang	Frenzel, Torsten (neu. Warweg, Urs)

Beschluss zur Drucksache Nr. 0814/23 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Wahl eines stellvertretenden Mitglieds im Jugendhilfeausschuss

Genaue Fassung:

Als 1. stellvertretendes Mitglied für Herrn Daniel Mroß wird Herr Stefan Schade in den Jugendhilfeausschuss gewählt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0882/23 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Neubesetzung des Jugendhilfeausschusses

Genaue Fassung:

Für die Fraktion Freie Wähler/FDP/PIRATEN wird für den Jugendhilfeausschuss folgendes stimmberechtigtes Mitglied und deren Stellvertreter gewählt:

- neu: Frau Miriam Moya y Rius-Bräske
1. Stellvertreter: Frau Stefanie Hantke
2. Stellvertreter: Herr Peter Städter

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 2321/21 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Sportentwicklungsplan Erfurt 2030 (SPEP EF 2030)

Genaue Fassung:

01

Der Sportentwicklungsplan Erfurt 2030 (SPEP EF 2030), auf dessen Grundlage die kommunale Sportinfrastruktur und die zukünftige Entwicklung des Sports der Landeshauptstadt Erfurt über Investitions- und Entwicklungsbeschlüsse (gemäß §2 Abs. 1 Thüringer Sportfördergesetz nach Maßgabe des Haushaltes) bis zum Jahr 2030 erfolgen soll, wird gemäß Anlage 1 beschlossen.

02

Die im SPEP EF 2030 verankerten planungsrelevanten Inhalte werden in den Fortschreibungen der jeweiligen Fachplanungen berücksichtigt und ggf. neu bewertet.

Diese Planungen sind u.a.

- Sozialstrukturatlas 2020 / (Erscheinungsjahr 2020)
- Schulnetzplan der Landeshauptstadt Erfurt Schuljahre 2019/20 bis 2023/24 / (Erscheinungsjahr 2019)
- ISEK Erfurt 2030 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Teil 1+2 / (Erscheinungsjahr 2018)
- Flächennutzungsplan (FNP) / (Stand Neubekanntmachung am 14.07.2017)
- Erfurter Bäderkonzept - Zwischenstand zur 1. Fortschreibung 2015 / (Erscheinungsjahr 2016)
- Radverkehrskonzept Broschüre / (Erscheinungsjahr 2016, 1. Auflage)

03

Die im Rahmen des SPEP EF 2030 ausgesprochenen Handlungsempfehlungen hinsichtlich der Schulsportanlagen werden insofern als nicht verbindlich betrachtet, als dass die rechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Schulnetzplanung vorrangig das Thüringer Schulgesetz (ThürSchulG) in der Fassung von 02.07.2019 bildet. Nach § 41 (1) des ThürSchulG obliegt die Aufstellung und Fortschreibung dieser Pläne den jeweiligen Schulträgern.

04

Für weitere - auf der Grundlage des SPEP EF 2030 resultierenden - Planungen sowie Untersuchungen sollen ab dem HH Jahr 2024 (ggf. NT HH 2022/23) Mittel, jeweils federführend in den jeweiligen Struktureinheiten, eingestellt werden.

05

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 3. Quartal 2023 eine Prioritätenliste zu notwendigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen an der städtischen Sportinfrastruktur, welche sich aus dem SPEP EF 2030 ergeben, vorzulegen. Unter

Berücksichtigung der ermittelten Bedarfe müssen sich die Prioritäten an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Erfurt orientieren.

06

Der Stand der Umsetzung der 19 Handlungsempfehlungen aus dem SPEP EF 2030 ist jährlich zu überprüfen und die jeweiligen Maßnahmen zu evaluieren. Das Ergebnis der Evaluation ist dem Stadtrat und Werkausschuss Erfurter Sportbetrieb jährlich in der letzten Sitzung des Jahres - beginnend mit dem Jahr 2024 - vorzulegen.

07

Die Fortführung der Arbeit der Steuerungsgruppe wird mit mindestens einem Zusammentreffen p.a. festgelegt. Hierbei sollen Handlungsempfehlungen diskutiert und entsprechend für eine weitere Bearbeitung abgestimmt werden. (bspw. Entwicklung der »Sportstadt Erfurt«)

08

Der SPEP EF 2030 wird als fester Bestandteil der Stadtentwicklung gesehen und sollte hinsichtlich der allgemeinen gesellschaftspolitischen Bedeutung von Sport und Bewegung in städtebaulichen Belangen eine angemessene Rolle spielen.

09

In den Sportentwicklungsplan Erfurt 2030 soll die Errichtung eines Beachvolleyplatzes in Linderbach aufgenommen werden.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0329/22 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Einfacher Bebauungsplan LOV758 "Wohnquartier Kantstraße - Parkstraße" - Aufstellungsbeschluss

Genauere Fassung:

01

Für das Wohnquartier zwischen Kantstraße, Gustav-Freytag-Straße, Parkstraße und Freiligrathstraße soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB ein einfacher Bebauungsplan LOV758 "Wohnquartier Kantstraße – Parkstraße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Erfurt-Süd wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 42, Flur 110 (Kantstraße)

im Osten: durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 21/1, Flur 116 (Freiligrathstraße)

im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 45/1, Flur 110 (Parkstraße)

im Westen: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 39 und 40, Flur 110 (Gustav-Freytag-Straße)

Mit dem einfachen Bebauungsplan soll insbesondere der Überbauungsgrad der Grundstücke durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundflächenzahl planungsrechtlich gesteuert werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erarbeitung und Festsetzung eines Konzeptes für eine verträgliche Nachverdichtung im Quartier
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der prägenden Baufluchten, Bautiefen und seitlichen Gebäudeabstände.
- Steuerung des ruhenden Verkehrs durch verträgliche Einordnung von Garagen und Stellplätzen
- Sicherung begrünter Vorgartenbereiche im Sinne der Vorgartensatzung
- Sicherung des prägenden Baumbestandes
- Sicherung der Wohnnutzung durch gebietsverträgliche Reglementierung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen

02

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0387/22 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Genauere Fassung:

01

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (DS 1066/18) vom 25.09.2019 geändert und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Anlage 1 begrenzt.

02

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

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" in seiner Fassung vom 10.02.2023 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und dessen Begründung (Anlagen 4) werden gebilligt.

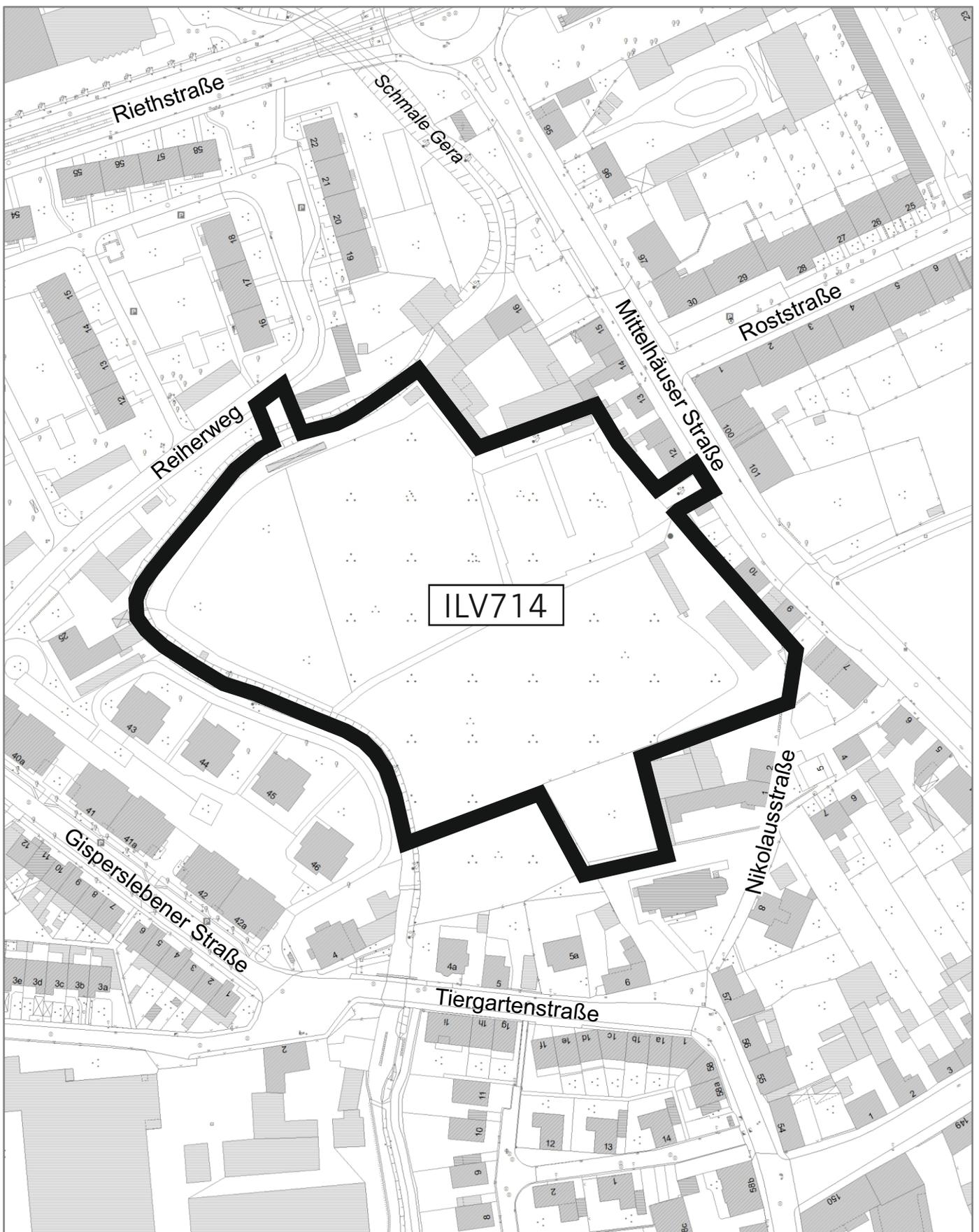
04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

05

Mit der Martini-Kirchgemeinde/Gemeindekirchenrat sind weiterhin Gespräche zur Möglichkeit einer Einbindung der Martinikirche und Öffnung des Quartiers nach Süden über das Grundstück der Martinikirchgemeinde zu führen. Über das Ergebnis ist der Stadtrat zu informieren.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714

“Wohnen an der Heiligen Mühle“



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Ausgabedatum: 03/2022

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714

"Wohnen an der Heiligen Mühle"

Vorentwurf

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

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen
Stellungnahmen

Impressum



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

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
23.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung

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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4. Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1. Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

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

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

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

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

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

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



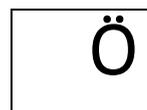
Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

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

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



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

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

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

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

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



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

Schreiben vom 10.12.2019

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Hinweise

Punkt 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 2

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs.2 BauGB

Punkt 3

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

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

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt und zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 4

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Schreiben vom 13.12.2019

Punkt 5

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

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 6

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

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

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

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

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 7

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Punkt 8

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung Den Hinweisen wird gefolgt.

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

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

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

Begründung

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

Punkt 10

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Schreiben vom 27.11.2019

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

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

Punkt 11

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 12

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

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

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes

Keine Betroffenheit.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Informationen

Punkt 1

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Abteilung 5: Wasserwirtschaftlicher Vollzug

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

Keine Betroffenheit.

Hinweis

Punkt 2

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

Keine Betroffenheit.

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Keine Betroffenheit.

Hinweis

Punkt 3

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Hinweise

Punkt 4

Planungsgrundsatz

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

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

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

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 5

Einhaltung der Werte der DIN 4109

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 6

Hinweise

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

12. BImSchV- Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Belange der Abfallwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst

Belange des Geologischen Landesdienstes

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

Hinweise

Punkt 7

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

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

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 8

Hinweise

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll darauf hingewiesen werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Hinweise

Punkt 9

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Punkt 1

Es wird fachliche Stellungnahme gegeben zur:

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

Abwägung

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

Begründung

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt:

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

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

Punkt 1

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

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

Strom

Punkt 1

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

Allgemeine Hinweise zur Ausführung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Gas

Punkt 2

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

Allgemeine Hinweise zur Bauausführung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Fernwärme

Punkt 3

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Keine Einwände, aber Hinweise

Punkt 1

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 2

Löschwasserbereitstellung

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 3

Allgemeine Hinweise zur Planung und zur Bauausführung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Punkt 1

01 Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

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

02 eingesetzte Fahrzeugtechnik

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

03 aktuell zum Projekt „Wohnen an der Heiligen Mühle“

03.01. Holsystem

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

03.02. Bringsystem

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

03.03. Bauphase

Hinweise zur Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

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

Keine Bedenken, aber Hinweise

Punkt 1

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

Es ist daher sicherzustellen, dass

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge.

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

Keine Einwände.

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

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

Keine Bedenken.

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

Keine Betroffenheit.

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

Belange der Bundeswehr werden nicht berührt sowie keine Einwände.

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



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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

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

Die weitere Einbindung in das Bauleitplanverfahren wird berücksichtigt.

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine Betroffenheit.

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

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

Hinweise

Punkt 1

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

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

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

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

Punkt 2

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

Begründung

Es wurden ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Klimagutachten erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet wurden.

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, unter Einbeziehung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und der nunmehr vorliegenden Gutachten, wurde das Freiflächenkonzept insoweit überarbeitet, dass ein Schutzstreifen westlich der Wohngebäude in einer Breite von 20 bis 60 m in Form einer öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit einer angrenzenden Fläche mit Bindungen für den Erhalt und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.

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

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

Keine Betroffenheit.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



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

Punkt 1

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 2

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

Abwägung

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 3

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 4

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 5

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Schreiben vom 12.12.2019

Punkt 1

Hinweis zum verkehrstechnischen Aspekt

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

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 2

Hinweis zu Wohnqualität und Umwelt

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 3

Hinweis zum Ökologischen Aspekt

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Schreiben vom 27.06.2021

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

Punkt 4

Verkehr

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

Abwägung

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 5

Wohnqualität

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

Abwägung

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 6

Umwelt

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Punkt 7

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Punkt 1

Stellungnahme vom 29.07.20

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

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 2

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 3

Stellungnahme vom 24.06.20

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 4

Stellungnahme vom 13.06.20

Eine Anwohnerin Nähe des Ilversgehofener Platzes nimmt wie folgt Stellung:

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung



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

Schreiben vom 14.01.2020

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

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

Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

Gewerbe- und Anlagenlärm

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

Punkt 2

Klimaökologie

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

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

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

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus klimatischer Sicht folgende Auflagen:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

Punkt 3

Besonnung/Verschattung

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

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

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 4

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

Auflagen

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

die Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 5

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

THALIS-

Kennziffer

Lage/Nutzung

10488 Mittelhäuser Straße 16

1914 Eisen- und Wellblechkonstruktionen, Apparatebauanstalt

1930 Maschinenbau

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

1963 Baustoffindustrie

1992 Heizungs- und Lüftungsbau: Heizungen und Lüftungen, Montagen

1992 Sanierung Heiligenmühle

Sachstand:

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 6

Grundwassersituation

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

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

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

Untere Wasserbehörde

Punkt 7

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

Untere Abfallbehörde

Punkt 8

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Schreiben vom 03.12.2019

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

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

Punkt 9

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

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 12

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 13

Lärm

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

Begründung – Verkehrslärm:

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

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

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

Gewerbe- und Anlagenlärm

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

Wohnungsbau mit entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz entsprochen werden kann.

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

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

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

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

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

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

Punkt 14

Klimaökologie

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

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Untere Bodenschutz- / Wasserbehörde

Punkt 15

Grundwassersituation

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

Keine Betroffenheit.

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

Stellungnahme vom 21.01.20

Keine Bedenken.

Verweis auf notwendige Maßnahmen

Punkt 1

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Punkt 1

Anregungen für die Erarbeitung des Entwurfs:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung

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

Punkt 2

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

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 4

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 5

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 6

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 7

Kulturdenkmale:

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale betroffen:

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

Bitte um nachrichtliche Übernahme an geeigneter Stelle.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 8

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

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

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 9

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 10

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Punkt 11

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 12

Archäologie

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

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S.6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

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

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714

"Wohnen an der Heiligen Mühle"

Vorentwurf

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

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen
Stellungnahmen

Impressum



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

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
23.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung

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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4. Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1. Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

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

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

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

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

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

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



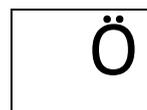
Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

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

„X“ = trifft zu

„z. T.“ = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



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

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

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 04.11.2019.

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

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



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

Schreiben vom 10.12.2019

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Hinweise

Punkt 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 2

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs.2 BauGB

Punkt 3

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

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

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt und zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 4

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Schreiben vom 13.12.2019

Punkt 5

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

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 6

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

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

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

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

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 7

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Punkt 8

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung Den Hinweisen wird gefolgt.

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

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

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

Begründung

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

Punkt 10

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Schreiben vom 27.11.2019

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

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

Punkt 11

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 12

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

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

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes

Keine Betroffenheit.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Informationen

Punkt 1

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Abteilung 5: Wasserwirtschaftlicher Vollzug

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

Keine Betroffenheit.

Hinweis

Punkt 2

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

Keine Betroffenheit.

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Keine Betroffenheit.

Hinweis

Punkt 3

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Hinweise

Punkt 4

Planungsgrundsatz

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

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

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

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 5

Einhaltung der Werte der DIN 4109

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 6

Hinweise

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

12. BImSchV- Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Belange der Abfallwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst

Belange des Geologischen Landesdienstes

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

Hinweise

Punkt 7

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

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

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 8

Hinweise

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll darauf hingewiesen werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Hinweise

Punkt 9

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Punkt 1

Es wird fachliche Stellungnahme gegeben zur:

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

Abwägung

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

Begründung

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt:

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

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

Punkt 1

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

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

Strom

Punkt 1

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

Allgemeine Hinweise zur Ausführung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Gas

Punkt 2

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

Allgemeine Hinweise zur Bauausführung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Fernwärme

Punkt 3

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Keine Einwände, aber Hinweise

Punkt 1

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 2

Löschwasserbereitstellung

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 3

Allgemeine Hinweise zur Planung und zur Bauausführung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Punkt 1

01 Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

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

02 eingesetzte Fahrzeugtechnik

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

03 aktuell zum Projekt „Wohnen an der Heiligen Mühle“

03.01. Holsystem

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

03.02. Bringsystem

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

03.03. Bauphase

Hinweise zur Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

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

Keine Bedenken, aber Hinweise

Punkt 1

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

Es ist daher sicherzustellen, dass

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge.

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

Keine Einwände.

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

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

Keine Bedenken.

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

Keine Betroffenheit.

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

Belange der Bundeswehr werden nicht berührt sowie keine Einwände.

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



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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

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

Die weitere Einbindung in das Bauleitplanverfahren wird berücksichtigt.

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine Betroffenheit.

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

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

Hinweise

Punkt 1

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

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

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

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

Punkt 2

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

Begründung

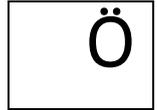
Es wurden ein Grünordnungsplan, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Klimagutachten erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet wurden. Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen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

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

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

Keine Betroffenheit.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



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

Punkt 1

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 2

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

Abwägung

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 3

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 4

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

Punkt 5

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Schreiben vom 12.12.2019

Punkt 1

Hinweis zum verkehrstechnischen Aspekt

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

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 2

Hinweis zu Wohnqualität und Umwelt

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 3

Hinweis zum Ökologischen Aspekt

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Schreiben vom 27.06.2021

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

Punkt 4

Verkehr

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

Abwägung

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 5

Wohnqualität

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

Abwägung

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 6

Umwelt

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Punkt 7

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

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 1

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

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

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Punkt 1

Stellungnahme vom 29.07.20

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

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 2

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 3

Stellungnahme vom 24.06.20

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 4

Stellungnahme vom 13.06.20

Eine Anwohnerin Nähe des Ilversgehofener Platzes nimmt wie folgt Stellung:

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung**



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

Schreiben vom 14.01.2020

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

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

Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

Gewerbe- und Anlagenlärm

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

Punkt 2

Klimaökologie

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

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

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

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus klimatischer Sicht folgende Auflagen:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

Punkt 3

Besonnung/Verschattung

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

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

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 4

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

Auflagen

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

die Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 5

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

THALIS-

Kennziffer

Lage/Nutzung

10488 Mittelhäuser Straße 16

1914 Eisen- und Wellblechkonstruktionen, Apparatebauanstalt

1930 Maschinenbau

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

1963 Baustoffindustrie

1992 Heizungs- und Lüftungsbau: Heizungen und Lüftungen, Montagen

1992 Sanierung Heiligenmühle

Sachstand:

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Da wie in der Stellungnahme bereits benannt die Flächen der Heiligen Mühle (ILV 15, Flurstück 1) nicht vom expliziten Vorhabensantrag unmittelbar betroffen sind, wurde mit der Erstellung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 der Geltungsbereich entsprechend geändert. Die Fläche der Heiligen Mühle befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich. Damit betreffen die Hinweise nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Sie können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden zudem keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 6

Grundwassersituation

Die abstromig vom ehemaligen Condomi-Gelände gelegenen Grundwassermessstellen, die den Grundwasserleiter im Unteren Gipskeuper erschließen, ergaben bei der Untersuchung 12/2018 die folgenden LHKW-Konzentrationen B 5.2: 587,9 µg/l; B 6.2 398,4 µg/l und 03/2019: B 5.2 1.023 µg/l; B 6.2 430,6 µg/l. Die ebenfalls im Unteren Gipskeuper ausgebaute Grundwassermessstelle Tiergartenstraße ergab 12/2018 28,4 µg/l und 03/2019 42,3 µg/l LHKW. Im oberen Grundwasserleiter Terrassenschotter waren nur einstellige Konzentrationen - max. 20 µg/l LHKW (Abstrom Condomi) nachweisbar.

Allerdings kommunizieren die beiden Grundwasserleiter im Erfurter Norden, sodass auch höhere LHKW-Konzentrationen im Grundwasserleiter Terrassenschotter auftreten können.

Das geplante Wohngebiet ILV 714 liegt ca. 100 m entfernt vom Abstrom der Fa. Condomi und der Pegel Tiergartenstraße anstromig zum geplanten Wohngebiet.

Da bei Eingriffen in das Grundwasser im Rahmen der geplanten Bebauung mit einer Verfrachtung des LHKW-kontaminierten Wassers in bisher unbelastete Grundwasserbereiche gerechnet werden muss, wird einer Bebauung, die in den Grundwasserleiter reicht, aus bodenschutzfachlicher/wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt.

Vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen im betrachteten Areal ist daher der Bodenschutzbehörde eine Planungsunterlage vorzulegen, die sicherstellt, dass mit der vorgesehenen Baumaßnahme keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen. Hiervon betroffen ist insbesondere die Planung der Tiefgarage.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Vor der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten Bebauung einschließlich Tiefgarage erstellt. Für die Tiefgaragenplanung wurde der höchste Grundwasserstand laut Geotechnischem Bericht G 18-055 (181 m ü. NHN) a zu Grund gelegt. Mit der Überarbeitung der Planung wird der Grundwasserspiegel durch die Bebauung nicht angeschnitten.

Zudem wurde unter Punkt 18 der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 BauGB die Kennzeichnung übernommen, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Geltungsbereich der erweiterten Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser in Ilversgehofen vom 01.05.2020 befindet, wonach ein Anschnitt des Grundwasserspiegels auch zeitlich begrenzt nicht zulässig ist.

Untere Wasserbehörde

Punkt 7

Die Einleitung von Regenwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nicht vorgesehen/nicht möglich. Folglich ist das von den Oberflächen abfließende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften und/oder zu versickern. Der dezentral nicht zu bewirtschaftende/ nicht zu versickernde Anteil ist schadlos in das Gewässer "Schmale Gera" einzuleiten. Die Versickerung in das Grundwasser und die Einleitung in das Oberflächengewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Für die Konzeption der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, sowohl Maßnahmen auf Gebäude- und Grundstücksebene (Dach-, Fassaden- und Wandbegrünung, Nutzung des Regenwassers als Betriebswasser und zur Gebäudekühlung usw.) als auch auf Quartiersebene (oberirdische Wasserführung, Versickerungssysteme, künstliche Wasserflä-

chen usw.) zu berücksichtigen, die gleichermaßen das lokale Mikroklima verbessern und somit insgesamt die Wohnqualität erhöhen können. So könnte z.B. für eine größere Versickerungsmulde im nordwestlichen Teil des Planbereiches eine Möglichkeit geschaffen werden. Als Instrument zur integrierten Planung von dezentraler Regenwasserbewirtschaftung könnte z.B. die KURAS-Methode zur Anwendung kommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde das Freiflächenkonzept soweit überarbeitet, dass Möglichkeiten für die dezentrale Niederschlagswasserentwässerung gegeben sind. Zudem wurde im Bebauungsplan ILV714 die Realisierung von Gründächern als Maßnahme zur Regenwasserrückhaltung und Minderung des Regenwasserabflusses bzw. der Regenwasserverbrauchs vor Ort festgesetzt.

Die weiteren Empfehlungen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung betreffen nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Untere Abfallbehörde

Punkt 8

In Wahrnehmung der Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers: Die Anforderungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Erfurt (AbfWS) zur Durchführung der kommunalen Abfallentsorgung sind im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen und die Umsetzung im Planentwurf nachzuweisen. Rechtsgrundlage auf § 10 AbfWS.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die geplante Promenade wird hinsichtlich Belastungsgrad und Radian so ausgeführt, dass das Plangebiet von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden innerhalb des Plangebiets Standplätze für Mülltonnen zur Übergabe an die Müllabfuhr festgesetzt, so dass auch die Möglichkeit der Müllentsorgung gesichert werden kann.

Schreiben vom 03.12.2019

Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt für den Bereich Ilversgehofen „Mittelhäuser Straße / nördlich Nikolausstraße“ in Parallelaufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ abgegeben.

Die zum Vorentwurf der 36. Änderung eingegangenen Stellungnahmen wurden in eine Zwischenabwägung eingestellt, die mit Beschluss Nr. 0774/20 am 03.02.2021 im Stadtrat beschlossen wurde (o.g. Stellungnahme unter der Registriernummer I 1).

Punkt 9

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise beziehen sich überwiegend auf die Planungsebene Flächennutzungsplan einschließlich der auf dieser Ebene rechtlichen Darstellungsmöglichkeiten nach § 5 BauGB, wie z.B. Bezug auf den Landschaftsplan, Darstellungshinweise für den Planentwurf des Flächennutzungsplanes und zum 36. Änderungsverfahren.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die übergeordnete Ebene der Flächennutzungsplanung. Die Zwischenabwägung zu diesen Hinweisen wurde bereits mit Beschluss Nr. 0774/20 am 03.02.2021 im Stadtrat beschlossen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei dem nachfolgenden Punkt wurde in der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die nachfolgende Planungsebene Bebauungsplan verwiesen, da der FNP die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 12

Sollte dennoch an der FNP-Änderung festgehalten werden, ist zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fläche zumindest der in der Planung ausgewiesene ca. 50 m breite Streifen dauerhaft als Grünfläche zu sichern. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren sind. Somit sind mit der FNP-Änderung entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

In der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurde darauf verwiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Es wurden eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz, ein Grünordnungsplan sowie umweltrelevante Gutachten erstellt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen wurden als zeichnerische oder textliche Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Ferner wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 auch ein Umweltbericht erstellt.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 13

Lärm

Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 26.04.2019 zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" lehnt die untere Immissionsschutzbehörde den Vorentwurf der o. g. Flächennutzungsplanänderung ab.

Begründung – Verkehrslärm:

Bei der Mittelhäuser Straße handelt es sich um einen der hochbelastetsten Verkehrswege im Stadtgebiet mit Beurteilungspegeln über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist zu erwarten, dass für die lärmbelasteten Gebäudefassaden umfängliche Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen erforderlich sind.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes umfasst unter anderem die Flurstücke der Gebäude Mittelhäuser Straße 9 – 13, an deren Stelle laut Entscheidungsvorlage der DS 1066/18 zwei lärmabschirmende Gebäuderiegel geplant sind. In der zeichnerischen Darstellung werden die Flächen aufgrund der dort vorhandenen Bestandsbebauung jedoch lediglich als optionale "Möglichkeit einer baulichen Erweiterung" bezeichnet. Gleichzeitig wird in der Entscheidungsvorlage zwar erläutert, dass 2016 und 2018 mit den Eigentümern der Flurstücke Gespräche geführt wurden, jedoch wurde nicht dargestellt, ob die Eigentümer dem mit der Planung verbundenen Rückbau ihrer Gebäude zustimmen. Letztlich ist zum momentanen Zeitpunkt nicht erkennbar, ob die abschirmenden Gebäuderiegel entlang der Mittelhäuser Straße tatsächlich errichtet werden können.

Folglich kann die momentane Planungssituation nur ohne die Riegelbebauung bewertet werden. Aus dieser Problematik ergibt sich aus schalltechnischer Sicht eine höchst ungünstige Planungssituation, die allen Geboten der schalltechnisch günstigen Gebäudeanordnung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" widerspricht. Somit kann zum momentanen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, ob die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung die Schallschutzkonflikte im Bereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung abschließend lösen kann.

Gewerbe- und Anlagenlärm

Gemäß der im Rahmen zum städtebaulichen Konzept Ilversgehofen erstellten Schallimmissionsprognose vom 18.05.2014 (LG 26/14 Büro Frank & Apfel GbR) wird der Geltungsbereich durch Gewerbelärm beeinträchtigt. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind insbesondere die Möbelwerkstätten und die "Heiligen Mühle" als Gaststätte und als Veranstaltungsort von Bedeutung. Die o. g. Prognose ergab für die "Heiligen Mühle" in der lautesten Nachtstunde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 4 dB(A). Eine mögliche Geräuschvorbelastung u. a. durch die Malzwerke wurde hier noch nicht berücksichtigt. Des Weiteren wurden alle Immissionspunkte für den Gewerbelärm nach Mischgebietseinstufung beurteilt. Bei einer Beurteilung nach einem Allgemeinen Wohngebiet würde sich die Überschreitung der Immissionsrichtwerte um weitere 5 dB(A) erhöhen.

Da Richtwertüberschreitungen von gewerblich genutzten Einrichtungen nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Schallschutzfenster) kompensiert werden können, sind konkrete Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände, Grundrissorientierungen der Wohnungen oder Festverglasungen der Fenster schutzbedürftiger Räume planerisch festzusetzen. Ebenso können die schalltechnischen Konflikte durch vom Vorhabenträger finanzierte Lärmsanierungsmaßnahmen an den gewerblichen Anlagen behoben werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

In der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurde darauf verwiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass dem städtebaulichen Ziel der Nachnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche durch eine Bebauung mit Geschoss-

Wohnungsbau mit entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz entsprochen werden kann.

Das Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurde auf der Grundlage der Hinweise in der Stellungnahme sowie des eingekürzten Geltungsbereichs, nach dem die Bestandsgebäude an der Mittelhäuser Straße nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, überarbeitet. Im Ergebnis wurden auf der Grundlage der bebauungsplanrelevanten Aussagen aus dem Lärmgutachten Schallpegelbereiche für die Gebäude in den östlichen Baufeldern 1 und 2 festgesetzt und die Grundrisse in den Gebäuden so geändert, dass in den schutzwürdigen Räumen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Außerdem wurde festgesetzt, dass Gebäude in den westlichen Baufeldern 3 bis 5 erst errichtet werden dürfen, wenn die als drei- bis viergeschossig festgesetzte Bebauung in den östlichen Baufeldern 1 und 2 realisiert wurde, um so die Abschirmung vor dem Verkehrslärm auf der Mittelhäuser Straße zu sichern.

Hinsichtlich der im Gutachten aufgezeigten Gewerbelärmquellen, die Grenzwerte überschreiten, wurde zwischen den direkt angrenzenden Gewerbetreibenden im Norden und im Süden und dem Vorhabenträger privatrechtlich vereinbart, dass der Vorhabenträger auf seine Kosten Fenster ertüchtigt, so dass es die Emissionsorte nicht mehr gibt.

Zur Sicherung sowohl der Einhaltung der zulässigen Nachtwerte als auch der Möglichkeit, weiterhin Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle durchführen zu können, wurde nachfolgende bedingte Festsetzung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 übernommen: Werden bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Gebäudes im Baufeld 2 die 3 östlichen Fenster der Südfassade der Heiligen Mühle, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, nicht soweit ertüchtigt, dass die Lärmwerte im Geltungsbereich eingehalten werden, so ist eine zu diesen Fenstern hin absorbierende transparente Lärmschutzwand mit einem Abstand von 3 Metern zu diesen Fenstern zu errichten. Damit wird der Lärmschutz im Plangebiet gesichert.

Durch das Lärmgutachten wurden unter der Voraussetzung der Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzungen keine normativen Hindernisse aufgezeigt, die der Planung entgegenstehen.

Die festgesetzten Regelungen im Bebauungsplan zum Schallschutz werden auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Punkt 14

Klimaökologie

Ein 50 Meter breiter Korridor zwischen vorhandener und geplanter Bebauung ist (wie im parallel geführten Bebauungsplanverfahren gefordert) entlang der Schmalen Gera freizuhalten, so dass eine funktionale Durchlüftung und der klimaökologische Ausgleich gewährleistet ist. Begründung: Die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Freiflächen sind hoch aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Diese Flächen versorgen die Bevölkerung in der dicht besiedelten Kernstadt mit Kalt- und Frischluft. Großflächige Versiegelungen sollten daher aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Bauliche Entwicklungen in Form eines Allgemeinen Wohngebiets sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Lufthygienische Emissionen sind in diesem Baugebiet zu begrenzen.

Abwägung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Begründung

In der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurde darauf verwiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Zudem wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde eine inhaltlich analoge Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Danach wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 unter Einbeziehung der in der Stellungnahme genannten Anforderungen überarbeitet. Es wurde ein klimatisches Einzelgutachten erstellt. Darin wird festgestellt, dass der zur Gewährleistung der Durchlüftung geforderte freie Korridor von 50 m überwiegend eingehalten wird. Nur im nördlichen Bereich zwischen dem geplanten nordwestlichen Gebäude und dem Garagenkomplex außerhalb des Plangebiets südlich des Reiherweges wird dieser Abstand mit ca. 27 m unterschritten. Es wird eingeschätzt, dass es sich dies für die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Heiligen Mühle kaum auswirken wird, da dort bereits im Istzustand die Relevanz der Kaltluft als gering eingeschätzt wird.

Im vorliegenden Gutachten wird weiterhin ausgesagt, dass durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets eine Einschränkung der Durchlüftungsverhältnisse bei vorherrschenden großräumigen Windanströmungen erwarten lässt. Bei anhaltenden Kaltluftsituationen ist eine Strömungsrichtung von Süd in Nordrichtung zu erwarten. Durch die Anordnung der sternförmigen Gebäude ungefähr in Nord-Süd-Achse mit Abstand zur Schmalen Gera wird dieser Strömungsrichtung bereits Rechnung getragen.

Dem entsprechend wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 die Anpflanzungen so festgesetzt, dass keine zusätzlichen Barrieren in Nord-Süd-Richtung entstehen.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowie von Anpflanzflächen als Vegetationsflächen im Plangebiet sowie die Vermeidung ausgedehnter versiegelter Bereiche u.a. auch im Ergebnis der Vorschläge aus dem Gutachten wurden zusätzliche intensive Überwärmungsbereiche innerhalb des Plangebiets minimieren.

Untere Bodenschutz- / Wasserbehörde

Punkt 15

Grundwassersituation

Die abstromig vom ehemaligen Condomi-Gelände (Tiergartenstraße 2) gelegenen Grundwassermessstellen, die den Grundwasserleiter im Unteren Gipskeuper erschließen, ergaben bei der Untersuchung 12/2018 die folgenden LHKW-Konzentrationen B 5.2: 587,9 µg/l; B 6.2 398,4 µg/l und 03/2019: B 5.2 1.023 µg/l; B 6.2 430,6 µg/l. Die ebenfalls im Unteren Gipskeuper ausgebaute Grundwassermessstelle Tiergartenstraße ergab 12/2018 28,4 µg/l und 03/2019 42,3 µg/l LHKW. Im oberen Grundwasserleiter Terrassenschotter waren nur einstellige Konzentrationen – max. 20 µg/l LHKW (Abstrom Condomi) nachweisbar. Allerdings kommunizieren die beiden Grundwasserleiter im Erfurter Norden, sodass auch höhere LHKW-Konzentrationen im Grundwasserleiter Terrassenschotter auftreten können. Das geplante Wohngebiet ILV 714 liegt ca. 100 Meter entfernt vom Abstrom der Fa. Condomi und der Pegel Tiergartenstraße anstromig zum geplanten Wohngebiet.

Da bei Eingriffen in das Grundwasser im Rahmen der geplanten Bebauung mit einer Verfrachtung des LHKW-kontaminierten Wassers in bisher unbelastete Grundwasserbereiche gerechnet werden muss, wird einer Bebauung, die in den Grundwasserleiter reicht, aus bodenschutzfachlicher/wasserrechtlicher Sicht nicht zugestimmt. Vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen im betrachteten Areal ist daher der Bodenschutzbehörde eine Planungsunterlage vorzulegen, die sicherstellt, dass mit der vorgesehenen Baumaßnahme keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

In der Zwischenabwägung der vorliegenden Stellungnahmen im Verfahren zur 36. Flächennutzungsplanänderung wurde darauf verwiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Zudem wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde eine inhaltlich analoge Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Vor der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wurde ein Baugrundgutachten für den Bereich der geplanten Bebauung einschließlich Tiefgarage erstellt. Für die Tiefgaragenplanung wurde der höchste Grundwasserstand laut Geotechnischem Bericht G 18-055 (181 m ü. NHN) a zu Grund gelegt. Mit der Überarbeitung der Planung wird der Grundwasserspiegel durch die Bebauung nicht angeschnitten.

Zudem wurde unter Punkt 18 der textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 BauGB die Kennzeichnung übernommen, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Geltungsbereich der erweiterten Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser in Ilversgehofen vom 01.05.2020 befindet, wonach ein Anschnitt des Grundwasserspiegels auch zeitlich begrenzt nicht zulässig ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	12.11.19	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	21.01.20	

Stellungnahme vom 21.01.20

Keine Bedenken.

Verweis auf notwendige Maßnahmen

Punkt 1

- Hinsichtlich Zufahrten und Zugänge, Verweis auf § 5 ThürBO.
- Es sind gemäß § 33 ThürBO zwei bauliche Rettungswege vorzusehen, alternativ eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle an den Nutzungseinheiten.
- Für die Nutzung der Einfahrt Mittelhäuser Straße, Anger und Promenade als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen ist zwingend die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Die Promenade verfügt nicht über eine geeignete Wendestelle, Kurvenradien sind zu beachten.
- Für Verwendung tragbarer Leitern zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges nach § 33 Abs. 2 und 3 ThürBO Verweis auf § 5 Abs. 1 Satz 1 ThürBO, Mindestanforderungen an Ausführung der Standflächen.
- Verweis auf Bauklassen und Ausführung der Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen.
- Löschwassergrundschutz mit einer Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW auf die Dauer von 2 Stunden ist zu gewährleisten (48m³/h –EFH; 96m³/h - Klosterhof)
- Hinweis, dass im Plangebiet keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden sind. Verweis auf verschiedene Arbeitsblätter und Hydrantenabstände.
- Brandschutztechnische Maßnahmen werden im Genehmigungsverfahren festgelegt.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise bzw. notwendigen Maßnahmen informiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" (Vorentwurf)	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	05.12.19	

Punkt 1

Anregungen für die Erarbeitung des Entwurfs:

1. Es sind hinsichtlich der Stellung der Gebäude unter Beachtung der Abstandsflächen Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen, Baufelder sind ausreichend zu bemaßen und zu bezeichnen, die Bezeichnungen sind auf die Ansichten des Vorhabens zu übertragen, wenn möglich, Baugrenzen und Baulinien wenn möglich in den Ansichten darstellen.
2. Im Rahmen des Planverfahrens ist der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie für den Schallschutz zu erbringen.
3. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz notwendige Umfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr darzustellen. Die Freiflächenplanung sowie die Baumstandorte sind dementsprechend einzuordnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung

- Zu 1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält die angesprochenen Festsetzungen.
- Zu 2. Es wurden ein Belichtungs-/Besonnungsgutachten erstellt und das Lärmgutachten überarbeitet. Die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.
- Zu 3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abgestimmt und die Freiflächenplanung angepasst.

Punkt 2

Bei der Planung der Stellplätze sind die Vorgaben der ThürBO zur Anzahl der notwendigen Stellplätze zu berücksichtigen. Nach Prüfung der Erreichbarkeit von derzeit vorhandenen und angeordneten Stadtbahnhaltestellen (jeweils zwischen 340 m und 570 m Fußweg) wird einem geplanten Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen/Wohneinheit ausdrücklich nicht zugestimmt.

Es ist bei einer sehr guten Erreichbarkeit des ÖPNV (dies ist für den Vorhabenstandort in Frage zu stellen) mindestens ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen/Wohneinheit festzusetzen. In der Umgebung werden verschiedene Planverfahren durchgeführt, die ähnliche oder geringere Abstände zu Stadtbahnlinien/-haltestellen haben. Es sind keine Unterschiede zwischen den Plangebieten zu machen, da dies nicht nachvollziehbar wäre.

Der Beschluss des Stadtrates sollte auch als Prüfauftrag verstanden werden und nicht als gesetzte Tatsache, die bereits in die Begründung aufgenommen wurde. Insofern haben wir unse-

re fachlichen Belange dazu geprüft und stimmen dieser Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,7 Stellplätze/Wohneinheit nicht zu.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Ergebnis der in der Stellungnahme benannten Prüfung wurde im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Festsetzung eines minimierten Stellplatzschlüssel Abstand genommen. Mit dem Bauantrag werden die nach Thüringer Bauordnung in Verbindung mit der am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossenen Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 ThürBO erforderlichen Kfz-Stellplätze nachgewiesen.

Punkt 3

Im weiteren Planverfahren ist auf die zeichnerische oder textliche Ausführung und Darstellung zu möglichen baulichen Erweiterungen entlang der Mittelhäuser Straße zu verzichten – Prüfung der baulichen Erweiterung ausschließlich über § 34 BauGB.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

In der weiteren Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 714 wurde der Geltungsbereich um die baulichen Anlagen entlang der Mittelhäuser Straße reduziert.

Punkt 4

Die Erfahrungen aus anderen Planungen haben gezeigt, dass ein besonderes Augenmerk auf die Zuarbeit und Prüfung der Festsetzungen zur GRZ gelegt werden muss. Die auf dem Vorhabenplan vermerkte GRZ von 0,18 wurde sicherlich auf die gesamte Fläche der Flurstücke errechnet. Mögliche Festsetzungen zu Grünflächen sind zu beachten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Freiflächen entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Grünfläche oder Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Fläche mit Bindungen für den Erhalt und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die GRZ wurde dem entsprechend neu berechnet und mit 0,4 festgesetzt.

Punkt 5

Für das Flurstück 11 der Gemarkung Ilversgehofen, Flur 15 ist eine Baulast eingetragen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Information wurde in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Es ist an dieser Stelle keine Bebauung vorgesehen, welche die Baulast tangiert. Der Vorhabenträger wurde über diese Information in Kenntnis gesetzt.

Punkt 6

Es wird gebeten bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darauf zu achten, dass hinsichtlich der Gestaltung nur notwendige und vollziehbare sowie prüfbare Regelungen als textliche Festsetzungen getroffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 hinsichtlich der Gestaltung wurden einer entsprechenden Prüfung unterzogen.

Punkt 7

Kulturdenkmale:

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale betroffen:

1. Im Geltungsbereich: Kulturdenkmal Heilige Mühle, Mittelhäuser Straße 16 (Grundstück mit Mühlengehöft östlich der Schmalen Gera, Grundstück mit Mühlengebäude westlich der Schmalen Gera sowie die 3 Mühlräder, Brücke und Vorgerinne im Bereich des Wasserlaufs
2. Südlich angrenzend: Martinikirche nebst Kirchhof und Einfriedung als Kulturdenkmal im Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen

Bitte um nachrichtliche Übernahme an geeigneter Stelle.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Fläche der Heiligen Mühle wurde nicht in den Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes übernommen. Dieser beinhaltet nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen nunmehr nur die Flächen des Vorhabens sowie arrondierende Flurstücke im Eigentum der Stadt Erfurt zur Sicherung sowohl der fuß- und radwegemäßigen Nord-Süd-Durchquerung als auch einer zweiten fuß- und radwegemäßigen Anbindung des Vorhabens an die Mittelhäuser Straße. Flächen außerhalb des Geltungsbereichs können nicht als nachrichtliche Übernahmen dargestellt werden. Die beiden in der Stellungnahme benannten Bereiche wurden in der Grundkarte durch Einschrieb „Kulturdenkmal Heiligen Mühle“ bzw. „Kulturdenkmal Martinikirche“ informativ dargestellt.

Punkt 8

Das Planvorhaben hat unmittelbaren Einfluss auf Bestand und Erscheinungsbild der genannten Kulturdenkmale.

Die südlich und westlich des Mühlengehöfts geplante 3-4 geschossige Bebauung wird in ihrer Höhe zum Kulturdenkmal Heiligenmühle weiterhin sehr kritisch eingeschätzt. Die Wahrnehmbarkeit des Kulturdenkmals würde dadurch erheblich beeinträchtigt. Denkmalverträglich wäre eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss, also eine Reduzierung der Höhe um ein Geschoss. Der im aktuellen Planstand etwas erweiterte Abstand zur Mühle erscheint ausreichend.

Die westliche Reihe vierflügeliger Wohnbauten stellt zudem eine fremdartige Architektur in der Umgebung Kulturdenkmale dar. Diese drei Häuser sollten alle weiter nach Westen verschoben werden, d.h. mehr von der Hofbebauung abrücken. Besser vorstellbar ist hier ebenfalls eine Hofstellung der Gebäude, die die Struktur des Dorfes Ilversgehofen aufnimmt und sich dadurch besser einfügt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Mit der abschließenden Entscheidung des Oberbürgermeisters, in der Funktion der unteren Denkmalschutzbehörde zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, sind über die Belange der unteren Denkmalschutzbehörde bereits abschließend entschieden worden. Damit unterlag dieser Hinweis der Fachbehörde bereits einer Abwägung. Eine erneute Abwägung des gleichen Belangs erfolgt nicht.

Punkt 9

Die heutige Nutzung der Heiligenmühle mit Gewerbe incl. Musikveranstaltungen und Hoffesten bildet die Grundlage des Bestandserhalts des Kulturdenkmals. Die Fortdauer dieser Nutzung ist sicherzustellen, um den Erhalt des Denkmals zu gewährleisten. Von Erfurts großer Mühlenlandschaft (ehem. ca. 60 Mühlen) handelt es sich um eine der wenigen erhaltenen Mühlen und es ist derzeit die einzige mit Mühlentechnik erhaltene, die ihre Pforten für Besucher öffnet – und dies durch einen privaten Eigentümer, der mit großer Eigeninitiative die umfangreiche Technik in Gang hält und mehrere Ausstellungen im Mühlenhof aufbereitet hat. Für dieses beispielhafte Engagement hat das Land Thüringen den Eigentümer mit dem Thüringer Denkmalschutzpreis 2018 geehrt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 10

Die vorhandene eingeschossige Bebauung an der Mittelhäuser Straße ist nicht Inhalt des geplanten Bauvorhabens - jedoch Teil des B-Plan-Gebietes. Die vorhandenen Gebäude besitzen Bestandsschutz. Aus diesem Grund ist bei der beabsichtigten Planung auf den derzeitigen Bestand einzugehen. Eine viergeschossige Bebauung direkt neben der eingeschossigen erschwert deren Nutzung nachhaltig. Dies gilt insbesondere für die direkte Nachbarbebauung der Heiligenmühle in deren Umgebungsschutzbereich.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und auf den privaten Grundstücken entlang der Mittelhäuser Straße kein Vorhabenbezug gegeben ist, wurde in der weite-

ren Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV 714 der Geltungsbereich um die baulichen Anlagen entlang der Mittelhäuser Straße reduziert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden dem entsprechend keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Es liegen keine normativen Beeinträchtigungen vor, die die Planung selbst und eine Nachbarbebauung beeinträchtigen.

Punkt 11

Bei einer geplanten Nord-Süd- Durchwegung ist der denkmalgeschützte Kirchhof mit seiner Einfriedung zu erhalten. Es sind entsprechende Vereinbarungen mit der Kirchengemeinde zu treffen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 12

Archäologie

Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis unmittelbar gegenständlich ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB - Verfahren erst genau benannt werden kann, wird im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus unter "Hinweise" zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes gebeten:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S.6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

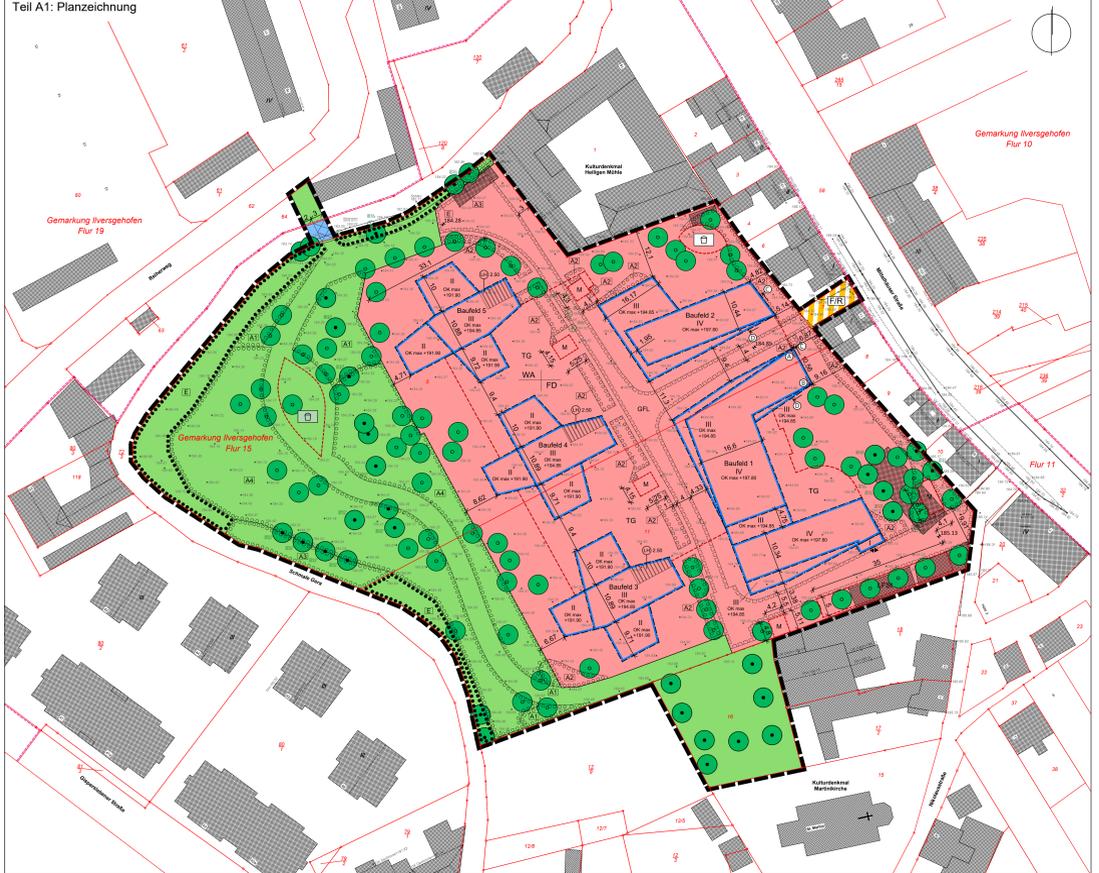
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Der Vorhabensträger wurde über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.



Planzeichnerklärung
Planzeichnerklärung Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanVO I
Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
A1: Allgemeines Wohngebiet
A2: Allgemeines Wohngebiet
A3: Allgemeines Wohngebiet
A4: Allgemeines Wohngebiet
A5: Allgemeines Wohngebiet
A6: Allgemeines Wohngebiet
A7: Allgemeines Wohngebiet
A8: Allgemeines Wohngebiet
A9: Allgemeines Wohngebiet
A10: Allgemeines Wohngebiet
A11: Allgemeines Wohngebiet
A12: Allgemeines Wohngebiet
A13: Allgemeines Wohngebiet
A14: Allgemeines Wohngebiet
A15: Allgemeines Wohngebiet
A16: Allgemeines Wohngebiet
A17: Allgemeines Wohngebiet
A18: Allgemeines Wohngebiet
A19: Allgemeines Wohngebiet
A20: Allgemeines Wohngebiet
A21: Allgemeines Wohngebiet
A22: Allgemeines Wohngebiet
A23: Allgemeines Wohngebiet
A24: Allgemeines Wohngebiet
A25: Allgemeines Wohngebiet
A26: Allgemeines Wohngebiet
A27: Allgemeines Wohngebiet
A28: Allgemeines Wohngebiet
A29: Allgemeines Wohngebiet
A30: Allgemeines Wohngebiet
A31: Allgemeines Wohngebiet
A32: Allgemeines Wohngebiet
A33: Allgemeines Wohngebiet
A34: Allgemeines Wohngebiet
A35: Allgemeines Wohngebiet
A36: Allgemeines Wohngebiet
A37: Allgemeines Wohngebiet
A38: Allgemeines Wohngebiet
A39: Allgemeines Wohngebiet
A40: Allgemeines Wohngebiet
A41: Allgemeines Wohngebiet
A42: Allgemeines Wohngebiet
A43: Allgemeines Wohngebiet
A44: Allgemeines Wohngebiet
A45: Allgemeines Wohngebiet
A46: Allgemeines Wohngebiet
A47: Allgemeines Wohngebiet
A48: Allgemeines Wohngebiet
A49: Allgemeines Wohngebiet
A50: Allgemeines Wohngebiet
A51: Allgemeines Wohngebiet
A52: Allgemeines Wohngebiet
A53: Allgemeines Wohngebiet
A54: Allgemeines Wohngebiet
A55: Allgemeines Wohngebiet
A56: Allgemeines Wohngebiet
A57: Allgemeines Wohngebiet
A58: Allgemeines Wohngebiet
A59: Allgemeines Wohngebiet
A60: Allgemeines Wohngebiet
A61: Allgemeines Wohngebiet
A62: Allgemeines Wohngebiet
A63: Allgemeines Wohngebiet
A64: Allgemeines Wohngebiet
A65: Allgemeines Wohngebiet
A66: Allgemeines Wohngebiet
A67: Allgemeines Wohngebiet
A68: Allgemeines Wohngebiet
A69: Allgemeines Wohngebiet
A70: Allgemeines Wohngebiet
A71: Allgemeines Wohngebiet
A72: Allgemeines Wohngebiet
A73: Allgemeines Wohngebiet
A74: Allgemeines Wohngebiet
A75: Allgemeines Wohngebiet
A76: Allgemeines Wohngebiet
A77: Allgemeines Wohngebiet
A78: Allgemeines Wohngebiet
A79: Allgemeines Wohngebiet
A80: Allgemeines Wohngebiet
A81: Allgemeines Wohngebiet
A82: Allgemeines Wohngebiet
A83: Allgemeines Wohngebiet
A84: Allgemeines Wohngebiet
A85: Allgemeines Wohngebiet
A86: Allgemeines Wohngebiet
A87: Allgemeines Wohngebiet
A88: Allgemeines Wohngebiet
A89: Allgemeines Wohngebiet
A90: Allgemeines Wohngebiet
A91: Allgemeines Wohngebiet
A92: Allgemeines Wohngebiet
A93: Allgemeines Wohngebiet
A94: Allgemeines Wohngebiet
A95: Allgemeines Wohngebiet
A96: Allgemeines Wohngebiet
A97: Allgemeines Wohngebiet
A98: Allgemeines Wohngebiet
A99: Allgemeines Wohngebiet
A100: Allgemeines Wohngebiet

Teil B: Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr. Festsetzung **Ermächtigung**

1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO anzunehmende zulässigen Gebrauchsarten, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, die der Bebauungsplanung im Allgemeinen Wohngebiet zu entnehmen sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der Größe der durch Bebauungsplanung definierten überbaubaren Grundstücksfläche.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2. Die zulässige Grundfläche kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.3. Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzten baulichen Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verschattung durch horizontal bedachte Aufbauten, wie statische Anlagen und Stützschaltungen, Sonnenschutzvorrichtungen von Dachansätzen sowie Treppenhäuser und Aufzüge um maximal 0,6 m überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.4. Die zulässigen Oberflächen der Gebäude sind den Planerhöhungen zu entnehmen. Dabei ist die Oberkante eines Gebäudes die Höhe der Außenwand.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücke
3.1. Die überbaubaren Grundstücke sind durch die zeichnerischen Festsetzungen Baugrenzen definiert.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2. Für die baulichen Anlagen in den Baufeldern 2, 3, 4 und 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
§ 22 Abs. 1 BauGB
3.3. Für die baulichen Anlagen im Baufeld 1 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. In der das Gebäude länger als 50 m sein darf. Die Gebäudeansätze sind einzeln zu setzen.
§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.4. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 4,00 m zulässig. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Vordächer ist bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Tiefe von 1,20 m zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 23 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 23 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der zeichnerischen Festsetzung eine baufeldverbundene Gemeinschaftsstellplätze (TG) festgesetzt. Diese Gemeinschaftsstellplätze sind allen Gebäuden auf den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 5 zugewiesen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 21a Abs. 1 BauNVO
4.2. Die Gemeinschaftsstellplätze sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
4.3. Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen für die Gemeinschaftsstellplätze (TG), Lasträume (LF) und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung M zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO

5. Öffentliche Grünflächen
5.1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche sind ein stabiler Rasenweg zur Gewässerunterführung, ein wassergesicherter Weg zur Begrünung der Grünanlage sowie ein öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre zu lagern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
5.2. Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von Versenkungen, Bodenarbeiten und Flächen für Dachansätze, statische Auflagen und Kesselstein im Randbereich der Altkä bis zu einer Breite von max. 0,50 m zu begrenzen. Innerhalb der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur auf aufgeständerten Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, wenn sie mit der Ausübung einer externen Grundlast verträglich sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.3. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist innerhalb ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu machen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.4. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 91 Bäume gemäß Pflanzenliste Laubbäume öffentliche Grünflächen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.5. Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A1 sind häufig einheimische Heister und Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1. Die Dachflächen der Gebäude innerhalb der Baufelder 1, 2, 3, 4 und 5 sind dauerhaft mit Grünem und Steinen zu begrünen. Die Dachbegrünung ist ebenso mit einer Substratschicht aus mindestens 6,00 m bis 10,10 m herzustellen. Die Substratschicht ist flächendeckend zu verlegen. Die Substratschicht ist aus einer Mischung aus 50% Humus und 50% Substrat zu bestehen. Die Substratschicht ist durch eine 2 cm dicke Schutzschicht aus Kies zu schützen. Dabei muss der Abstand von versenkten Flächen zum Stammstumpf mindestens 2,00 m betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.2. Die Terränge sind mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Taggedecke zu überdecken und zu begrünen. Ein Erdreich aus Zerkleinerungen und Terrassen sind davon ausgenommen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.3. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist innerhalb ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu machen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.4. Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von Versenkungen, Bodenarbeiten und Flächen für Dachansätze, statische Auflagen und Kesselstein im Randbereich der Altkä bis zu einer Breite von max. 0,50 m zu begrenzen. Innerhalb der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur auf aufgeständerten Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, wenn sie mit der Ausübung einer externen Grundlast verträglich sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.5. Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A1 sind häufig einheimische Heister und Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
7.1. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird zugunsten der Allgemeinheit, der öffentlichen Grünanlagen und Gewässerunterführung und der Versorgungsanlagen festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
8.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Gemeinschaftsanlagen für Spielplätze für bewegliche Abfallbehälter M sowie ein gemeinschaftlicher Spielplatz für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
8.2. Die Gemeinschaftsanlagen M sowie der private Spielplatz sind den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet zuzugewiesen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
9.1. In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu errichtet oder wesentlich verändert werden dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Die Errichtung und der Betrieb von öffentlichen Kaminen gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV sind unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

10. Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
10.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Vorhaben nur zulässig, wenn in den zeichnerischen Festsetzungen Baufeldern 1 und 2 die als ein bis viergeschossig festgesetzte Bebauung zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen in den Baufeldern 3 bis 5 realisiert ist.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB
10.2. Werden bis zu Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen in Baufeld 2 die in den zeichnerischen Festsetzungen Baufeldern 1 und 2 festgesetzten Baugrenzen überschritten, so sind die Baugrenzen der Baufelder 3 bis 5 zu berücksichtigen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB
10.3. Die Außenbereiche der baulichen Anlagen müssen je nach Lampeigenschaften und Raumart die nachfolgenden Schall-Immissions-Maße R_{eq} aufweisen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB
10.4. Die Schallschimm-Maße R_{eq} sind für die gesamte Außenbereichsfläche der jeweiligen Fassade zu ermitteln.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB
10.5. Zeichen der öffentlich festgesetzten Punkten A und B der Fassade als Lärmpegel IV eingestuft. Alle übrigen Fassaden der Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 mit Ausnahme der Werbeanlagen sind in den Lärmpegelbereich III eingestuft.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB
10.6. Werden in den in der Planzeichnung mit den Buchstaben C und D festgesetzten Fassadenabschnitten Fenster von zum Schließen genutzten Räumen eingesetzt, so sind diese Räume mit schallschützenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die schallschützenden Lüftungseinrichtungen müssen so ausgeführt werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbereiche gemäß der Punkte 10.2 und 10.3 nicht unterschritten werden. Die fensterunabhängige Lüftung ist nicht erforderlich, wenn die zum Schließen genutzten Räume zusätzliche Fenster außerhalb der in der Planzeichnung mit den Buchstaben C und D festgesetzten Fassadenabschnitte haben.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB
10.7. In der Terränge sind maximal 136 fest verankerte Stellplätze zur Eigenbedarfnutzung zulässig. Eine gewerbliche Vermietung der Stellplätze ist unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB
10.8. Die Wände und Decke der Ein- und Ausfahrt der Terränge sind im Rampenbereich auf einer Länge von 10 m (ab Terrangeneinfahrt) schallschützend auszuführen. Die schallschützende Wand muss einen mittleren Absorptionssgrad Alpha von 0,8 haben. Der Bereich vor der Terrangeneinfahrt ist auf einer Länge von 3 m zu überdecken und schallschützend auszuführen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
11.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 43 Bäume gemäß Pflanzenliste Laubbäume im VA zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zeichnerischen festgesetzten Baumstände können bis max. 3,00 m von festgesetzten Standorten abweichen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
11.2. Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A2 sind niedrige einheimische Sträucher sowie Stützschichten für Anlagen von Geh- und Fahrwegen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rosenbüsche sind nicht zulässig. Innerhalb der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur auf aufgeständerten Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, wenn sie mit der Ausübung einer externen Grundlast verträglich sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
11.3. Die Terränge sind mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Taggedecke zu überdecken und zu begrünen. Ein Erdreich aus Zerkleinerungen und Terrassen sind davon ausgenommen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.4. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist innerhalb ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu machen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.5. Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A2 sind niedrige einheimische Sträucher sowie Stützschichten für Anlagen von Geh- und Fahrwegen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rosenbüsche sind nicht zulässig. Innerhalb der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur auf aufgeständerten Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, wenn sie mit der Ausübung einer externen Grundlast verträglich sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
11.6. Die Terränge sind mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Taggedecke zu überdecken und zu begrünen. Ein Erdreich aus Zerkleinerungen und Terrassen sind davon ausgenommen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.7. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist innerhalb ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu machen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.8. Die Terränge sind mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Taggedecke zu überdecken und zu begrünen. Ein Erdreich aus Zerkleinerungen und Terrassen sind davon ausgenommen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.9. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist innerhalb ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu machen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.10. Die Terränge sind mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Taggedecke zu überdecken und zu begrünen. Ein Erdreich aus Zerkleinerungen und Terrassen sind davon ausgenommen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.11. Die Terränge sind mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Taggedecke zu überdecken und zu begrünen. Ein Erdreich aus Zerkleinerungen und Terrassen sind davon ausgenommen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.12. Die Terränge sind mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Taggedecke zu überdecken und zu begrünen. Ein Erdreich aus Zerkleinerungen und Terrassen sind davon ausgenommen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12. Fächergestaltung
12.1. Die Gestaltung der Fassaden ist nach den zeichnerischen Festsetzungen Abschnitten im Teil A2 in folgenden Materialien festzusetzen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.2. Die Fassaden sind mit Ausnahme des jeweils obersten Geschosses als Putzfasade in Farbton der Farbe grau bis sandfarben mit einem Hellwertumfang zwischen 45 bis 60 auszuführen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.3. Die Fassaden des jeweils obersten Geschosses sind als Putzfasade in Farbton der Farbe dunkelgrau bis sandfarben mit einem Hellwertumfang zwischen 40 bis 55 auszuführen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.4. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.5. Abstricharbeiten für Fenster und Loggen sind als Full-Blattarbeiten in einem Farbton der Farbe dunkelgrau bis sandfarben zwischen 35 und 50 auszuführen. Zusätzlich sind Schutzschichten aus den Abstrichschichten sind unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.6. Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien und -elemente sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Fenster.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.7. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.8. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.9. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.10. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.11. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.12. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.13. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.14. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.15. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.16. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.17. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.18. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.19. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.20. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.21. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.22. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.23. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.24. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.25. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.26. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.27. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.28. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.29. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.30. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.31. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.32. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.33. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.34. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.35. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.36. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.37. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.38. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.39. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.40. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.41. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.42. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.43. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.44. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.45. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.46. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.47. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.48. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.49. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.50. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.51. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.52. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.53. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.54. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.55. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.56. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.57. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.58. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.59. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.60. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.61. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.62. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.63. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.64. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.65. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.66. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.67. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.68. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.69. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.70. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.71. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.72. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.73. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.74. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.75. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.76. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.77. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.78. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.79. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.80. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8 und 35 herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.81. Die Außenbereiche der Fassaden sind in einem Braun- / Bronzeton mit einem Hellwertumfang zwischen 8

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“

Begründung Entwurf

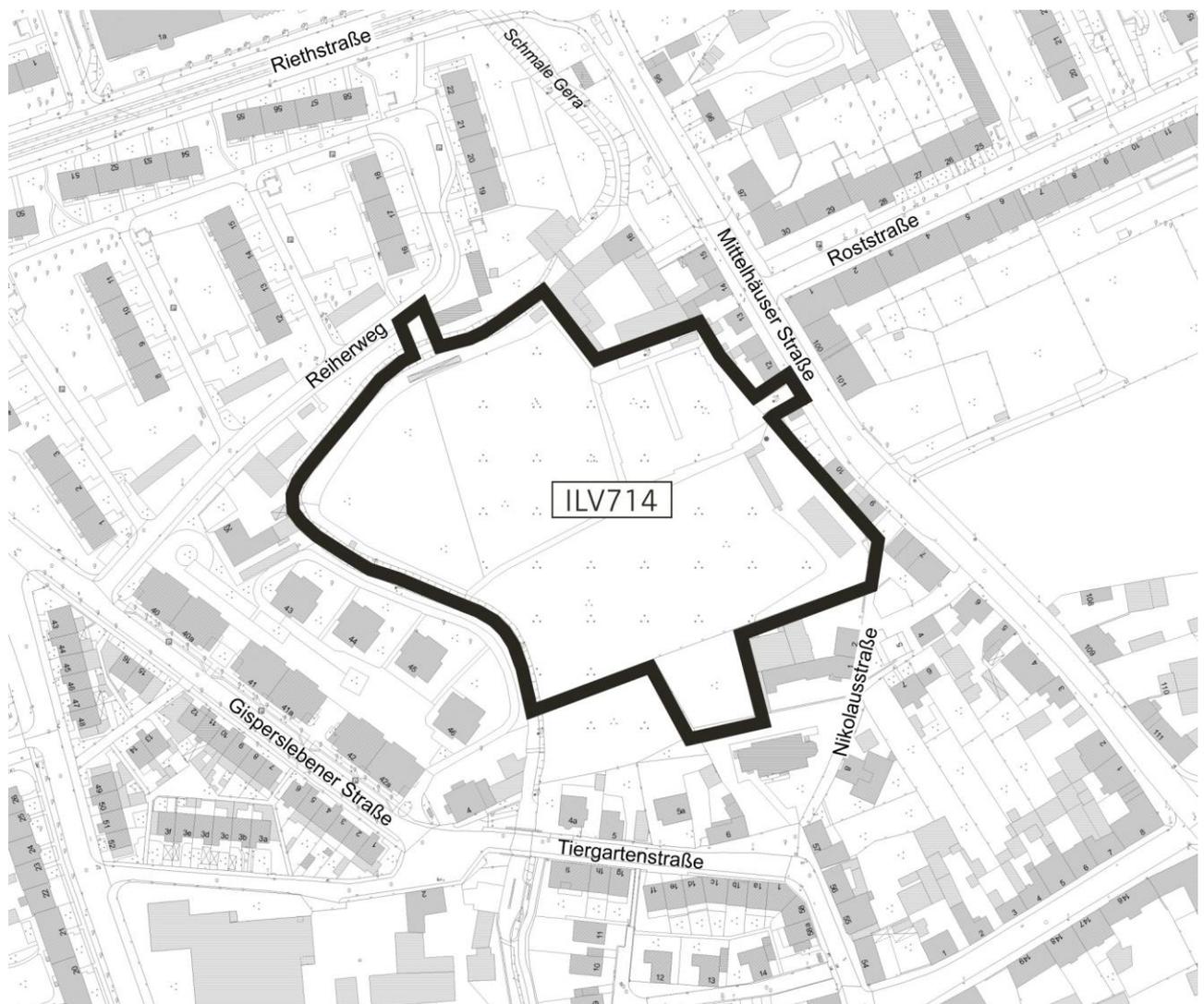


Abb. 1 Übersichtsplan, Quelle Foto: Stadtverwaltung Erfurt

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
10.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1.	Planungsanlass und -erfordernis, Planziele	4
1.2.	Verfahrensablauf, gewähltes Planverfahren und bestehende Bauleitplanung	5
1.3.	Geltungsbereich	6
1.4.	Übergeordnete Planungen	6
1.5.	Bestandsdarstellung.....	10
1.6.	Allgemeine Planungsziele	16
1.7.	Planungsalternativen	17
1.8.	Vorhaben- und Erschließungsplan	17
2.	Begründung der Festsetzungen	19
2.1.	Art der baulichen Nutzung	19
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	22
2.5.	Öffentliche Grünflächen	22
2.6.	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
2.8.	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	24
2.9.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	25
2.10.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	25
2.11.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
2.12.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
2.13.	Energetik und Klima	29
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	29
4.	Kennzeichnung	31
5.	Hinweise zum Planvollzug	31
6.	Erschließung des Plangebiets	32
7.	Flächenbilanz	33
8.	Folgekosten für die Gemeinde	33
9.	Anlagen	34

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planungsanlass und -erfordernis, Planziele

Historie - Bebauungsplans ILV674 „An der Schmalen Gera“

Für die Fläche zwischen Mittelhäuser Straße, Flusslauf der Schmalen Gera, der Tiergarten- und der Nikolausstraße im Stadtteil und in der Gemarkung Ilversgehofen wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 1131/15 vom 08.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans ILV674 „An der Schmalen Gera“ mit nachfolgenden Planungszielen beschlossen:

- Erhaltung und Weiterentwicklung als Wohnstandort
- Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera
- Sicherung einer geordneten Umstrukturierung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße
- Untersuchung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung von der Mittelhäuser Straße in westliche Richtung
- Schutz ortsbildprägender Baustrukturen wie die Heiligen Mühle

Vorhabenbezogener Bebauungsplans ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle"

Ein privater Vorhabenträger trat an die Stadt Erfurt heran und beabsichtigt nunmehr im Stadtteil und in der Gemarkung Ilversgehofen, auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ILV674 (Flur 15, Flurstück 5 und 11), eine Wohnbebauung mit ca. 110 Wohnungen zu errichten. Dazu wurde ein Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 gefasst.

Der Bereich der geplanten Bebauung befindet sich westlich der bestehenden Bebauung an der Mittelhäuser Straße, südlich der Heiligen Mühle sowie östlich und südlich der Schmalen Gera und nördlich der Bebauung an der Tiergarten- und Nikolausstraße. Die Zufahrt in das Quartier soll zukünftig über die Nikolausstraße sowie über das Flurstück 5 erfolgen.

Westlich der beabsichtigten Wohnbebauung soll zudem auf dem Vorhabengrundstück durch die Anlage einer öffentlichen Grünanlage mit einer nord-südlichen Durchwegung mit Brücke über die Schmale Gera im Norden ein hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden.

Auf dieser Fläche befand sich ehemals eine Gärtnerei. Die Fläche liegt zurzeit brach und ist ungenutzt. Der Planbereich ist derzeit nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist gemäß § 34 BauGB nicht gegeben.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Einleitung und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Um das Planziel „Sicherung einer geordneten Entwicklung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße“ auch umsetzen zu können, wurden im Laufe beider Bebauungsplanverfahren (ILV674 und ILV714) mehrere Gespräche mit den ansässigen Grundstückseigentümern entlang der Mittelhäuser Straße bezüglich deren (bauliche) Entwicklungsabsicht auf deren Eigentumsgrundstücke geführt. Die Gespräche führten zu keinem Erfolg im Sinne des Planziels. Einige Grundstückseigentümer verfolgen keine Entwicklungen mit ihrem

Grundstück, da sie z.B. das Grundstück erst erworben haben. Andere sind möglicherweise zu einem Tausch bereit, wenn sie a) in dem Quartier bleiben können und b) damit keinen baulichen oder finanziellen Nachteile erfahren.

Ferner stellte sich in den Gesprächen heraus, dass das Planziel " Öffnung der Schmalen Gera" entlang des Flusses nur bedingt umgesetzt werden kann, da dafür die entsprechende Grundstücksverfügbarkeit fehlt.

Auch im Verfahren zu ILV714 stellte sich in den Gesprächen mit den Grundstückseigentümern der Mittelhäuser Straße heraus, dass das Planziel " Öffnung der Schmalen Gera" entlang des Flusses nur bedingt umgesetzt werden kann, da dafür die entsprechende Grundstücksverfügbarkeit fehlt.

Auch konnte in der Fortführung des Bauleitplanverfahrens der Vorhabenträger die Verfügbarkeit i.S.v. § 12 BauGB der privaten Grundstücke entlang der Mittelhäuser Straße nicht nachweisen (siehe weiter Pkt. 1.2, 1.3 und 1.6).

1.2. Verfahrensablauf, gewähltes Planverfahren und bestehende Bauleitplanung

Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.02.2018 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Wohnbebauung auf den Flurstücken 5 und 11 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen gestellt.

Ergebnis Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt

Am 15.03.2018 wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Er hat empfohlen, das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines öffentlichen Weges von der Martinikirche durch das Plangebiet bis zur Tiergartensiedlung sowie eine öffentlich gesicherte Nutzbarkeit der Grünbereiche zwischen der Bebauung und den Uferbereichen für die Allgemeinheit entlang der Schmalen Gera weiter zu verfolgen.

Die mit dem städtebaulichen Konzept vorgestellten zur Straße hin offenen "Höfe" (Baufeld 1 und 2) zeigen die Möglichkeit auf, dass sie perspektivisch entlang der Mittelhäuser Straße geschlossen werden können, wenn durch die einzelnen privaten Eigentümer eine entsprechende Bauabsicht aufgezeigt wird. Zugleich wurde vom Gestaltungsbeirat empfohlen, die Bebauung entlang der Mittelhäuser Straße im Planverfahren zu berücksichtigen und deren Realisierbarkeit nachzuweisen (fortfolgend siehe Punkt 1.6).

Gewähltes Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB durchgeführt.

Bestehende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ überlagert zu Teilen den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ILV674 „An der Schmalen Gera“.

Die Planziele des Bebauungsplanes ILV674 „An der Schmalen Gera“ wurden mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ als Planziele übernommen. Das Verfahren für den Bebauungsplan ILV674 „An der Schmalen Gera“ ruht deshalb.

1.3. Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begrenzt.

Die Flächen der Grundstücke Mittelhäuser Straße Nr. 9 bis 15 einschließlich des Flurstückes der nördlich angrenzenden Heiligen Mühle (Mittelhäuser Straße 16), die im Vorentwurf noch enthalten waren, sind nach dem Beschluss des Stadtrates zur Zwischenabwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die städtischen Flurstücke 7 (Fuß- und Radwegverbindung zur Mittelhäuser Straße) sowie 16 (Flurstück des südlich angrenzenden Pfarrgartens der Martinikirche) verbleiben auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB hingegen als einbezogenen Flächen im Geltungsbereich.

Zusätzlich wird die Fläche der nördlich des Vorhabens geplanten Brücke und die Anbindung dieser Brücke an den Reiherweg in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 aufgenommen, um die Nord-Süd-Durchwegung planungsrechtlich zu sichern.

Der *Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714* umfasst nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Ilversgehofen:

- Flur 15, Flurstücke 5, 7, 11, 16 und 72/3 teilweise
- Flur 19, Flurstück 64 teilweise

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,92 ha.

Der Geltungsbereich des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714* ist größer als der des Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen an der Heiligen Mühle“. Es wurden unter Bezugnahme des § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 einbezogen, um die städtebauliche Zielstellung einer Durchwegung für Fußgänger bzw. Radfahrer in Nord-Süd-Richtung sowie eine zweite Anbindung an die Mittelhäuser Straße zu gewährleisten. Die Einbindung dieser Flächen resultiert zudem aus der Überleitung der Planziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ILV674 „An der Schmalen Gera“.

Die Flurstücke 7 und 16 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des *Vorhaben- und Erschließungsplanes*. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt demnach ca. 1,81 ha.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen 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.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen

Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Zudem entspricht die Reaktivierung von minder genutzten sowie geeigneten Bereichen für die Deckung des Wohnraumbedarfs den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung und Infrastruktur sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur, Punkt 2.4. und Punkt 2.5. des Landesentwicklungsprogramms 2025. Danach soll die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich durch aktives Flächenrecycling reduziert werden.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität [...] ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Diesen Forderungen kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ durch die Neuordnung und Revitalisierung einer aufgegebenen, ehemals durch den gewerblichen Gartenbau genutzten Fläche, die zudem durch das in der angrenzenden Mittelhäuser Straße anliegende Netz der Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen werden kann, in vollem Umfang nach.

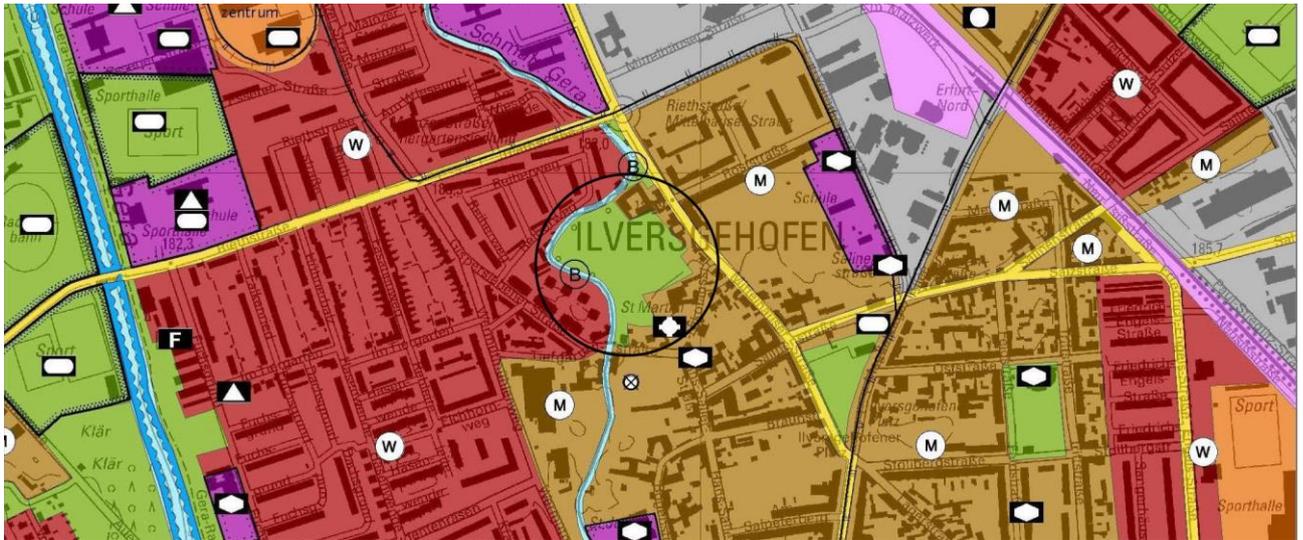
Das Wohnraumangebot im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens entwickelt.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam, wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht und zuletzt geändert durch die 27. Änderung des FNP, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.08.2018.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Flächennutzungsplan, Beschluss der Neubekanntmachung vom 14.07.2017 entlang der Mittelhäuser Straße im Osten sowie im Südosten als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dargestellt. Der übrige Bereich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der heiligen Mühle“ war als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Im Bereich der Schmalen Gera befinden sich zwei nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommene Biotope.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Neubekanntmachung 2017 mit Lage ILV714
(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Es ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Damit weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Planungsziel einer Wohnungsbauentwicklung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden.

Damit dies möglich ist, erfolgt derzeit eine FNP-Änderung dessen im sogenannten Parallelverfahren. Im FNP-Änderungsverfahren soll daher die für den Bereich im Südosten dargestellte Fläche „gemischte Baufläche“ sowie ein Teil der Grünfläche entsprechend der zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 geändert werden.

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss Nr. 1066/18 vom 25.09.2019 zur Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 vom 02.11.2019) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" wurde auch die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die FNP-Änderung wird im vollen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt, wobei jedoch auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorgenannten Bebauungsplan bereits hinreichend bekannt sind.

Der Stadtrat hat am 03.02.2021 mit Beschluss Nr. 0774/20 die Zwischenabwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, den Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.03.2021 bis 09.04.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle" gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.11.2019 bis zum 13.12.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 02.11.2019. Angestrebt wird nunmehr die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) und aktuelle Wohnbedarfsprognose 2040

Das ISEK Erfurt 2030, welches 2018 vom Stadtrat bestätigt wurde, wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt. Als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument gibt das ISEK 2030 die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist Wohnungsbedarfsprognose, welche gerade aktualisiert wurde und ab sofort zu beachten ist. Die Aussagen der neuen Wohnungsbedarfsprognose sind wie folgt:

- Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

- Wohnungsbedarfsprognose

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Geht man von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment aus, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Trotz der aktualisierten Wohnungsbedarfsprognose, verbleibt ein Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2040 im Geschosswohnungsbau. Im ISEK Erfurt 2030 wird gefordert, dass diese Wohnungen bzw. das dafür notwendige Bauland zeitgerecht bereitgestellt werden soll, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern.

Im Kapitel 5.2. des ISEKs 'Wohnen und Städtebau' wird im Leitsatz L 18 formuliert, dass der Innenentwicklung im Wohnungsbau der Vorrang einzuräumen ist. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum soll weiterhin dazu genutzt werden, um zu untersuchen, wie die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau genutzt werden können. Damit soll nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen werden, sondern in diesem Zusammenhang auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel beginnend mit den 1990er Jahre beseitigt werden.

Hierbei sollen hinreichende städtebauliche Dichten, die vergleichbaren innerstädtischen Wohnlagen entsprechen, angestrebt werden, aber auch ausreichend Spielraum für stadtklimatische Entlastungen wie Entsiegelung, bodenschlüssiges Großgrün und hinreichende wohnungsnaher Freiräume ermöglicht werden. Dafür bieten die Fläche im Geltungsbereich sowie das Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ gute Voraussetzungen.

Im Kapitel 5.4. Stadt- und Freizeitlandschaft wird im Leitsatz L 37 Wasser in der Stadt - Erleb- und Nutzbarkeit der Erfurter Gewässer formuliert, das es das strategische Ziel ist, ein öffentlich zugängliches und vernetztes Freiraumsystem aus Wegeverbindungen, Parks, Plätzen und Alleen aufzubauen. Dadurch sollen die Verknüpfungen sowohl der Naturräume untereinander als auch der Alt- bzw. Kernstadt mit den umliegenden Stadt- und Ortsteilen gestärkt werden.

Den Wasserläufen kommen dabei als tragende Element im Stadtgrundriss sowie ihrer Bedeutung für das Mikroklima in den angrenzenden Bereichen, als Kalt- und Frischluftentstehungs- sowie Luftaustauschzonen und als Biotopverbund besondere Bedeutung zu.

So sollen die Uferbereiche zu Grünachsen zu entwickeln werden, die u.a. angrenzende Stadträume aufwerten. Damit tragen sie wesentlich zur Erhöhung der Stadt- und Lebensqualität bei und fördern das Stadtimage sowie die Identifizierung der Bewohner mit dem Wohn- und Arbeitsort Erfurt.

Voraussetzung für den Einklang zwischen urbaner Nutzung und Natur ist die Sensibilität für den Schutz der biologischen Funktionen der Gewässer, insbesondere im Übergangsbereich zwischen Land und Wasserfläche. Die qualitätvolle Entwicklung ihrer Erreich- und Erlebbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist in Abstimmung mit Hochwasser-, Natur- und Umweltschutz sowie mit den Ansprüchen eines qualitätvollen Städtebaus zu vollziehen.

Diese Ansprüche werden mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Möglichkeit einer nord-südlichen Durchwegung, dem Schutz der vorhandenen Uferbestockung der Schmalen Gera, der Bepflanzung eines Teilbereichs des Ufers mit einer standortgerechten Staudenflur nach Entnahme des nicht standortgerechten Bewuchses und der Errichtung einer Fußgängerbrücke zur Erhöhung der Erlebbarkeit der Schmalen Gera im Nordteil des Geltungsbereichs erfüllt.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ umfasst die Fläche einer aufgelassenen ehemaligen Gärtnerei, welche sich zwischen der Bebauung südwestlich der Mittelhäuser Straße, dem westlich wie nördlich angrenzenden Flusslauf der Schmalen Gera sowie südlich angrenzenden privaten Gärten bzw. einer als Pfarrgarten genutzten Fläche befand.

Das Gelände dieses Bereichs ist annähernd auf gleichem Höhenniveau wie die angrenzende Mittelhäuser Straße. Die Höhenlage beträgt durchschnittlich 184,4 bis 185,2 m ü. NHN.

Das Plangebiet erstreckt sich im Mittel je ca. 140 m von Nordosten nach Südwesten bzw. von Südosten nach Nordwesten. Es befindet sich auf der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen.

Nordöstlich grenzt die vorhandene Bebauung der südwestlichen Seite der Mittelhäuser Straße, südöstlich die Bebauung der Nikolausstraße, südlich als private Gärten genutzte Grünflächen und west- und nordwestlich der Flusslauf der Schmalen Gera an.

Die Größe des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 1,92 ha.

Die Größe des Plangebiets des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt ca. 1,81 ha.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat eine Verfügungsberechtigung für die Flurstücke 5 und 11 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Das Land unterliegt der Erbpacht.

Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ einbezogenen Flurstücke 7, 16, 72/3 teilweise der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen sowie 64 der Flur 19, Gemarkung Ilversgehofen, befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5.3 Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ befinden sich seit der Aufgabe der Nutzung durch eine Gärtnerei Reste der Betonfundamente von Frühbeeten.

Die übrigen Flächen waren als private Erholungs- und Gartenflächen verpachtet.

Die Flächen sind derzeit brach liegend.



Abb.2: Westteil des Plangebiets von Nord aus betrachtet



Abb.3: Bewuchs an der Schmalen Gera im Südwesten



Abb. 4: Nordostteil des Plangebiets mit vorhandenen Resten der Frühbeete



Abb.5: Südostteil des Plangebiets mit angrenzender Bebauung an der Mittelhäuser Straße



Abb. 6: Vorhandene Zufahrt auf das Plangebiet von der Nikolausstraße

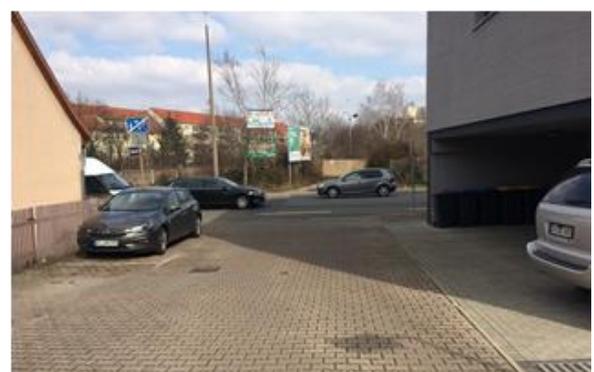


Abb.7: Zufahrt über die Nikolausstraße auf die Mittelhäuser Straße



Abb. 8: Heilige Mühle im Norden von Südwest aus betrachtet



Abb.9: Heilige Mühle im Norden von Südost aus betrachtet



Abb. 10 Im Süden angrenzende Grünfläche (Flurstück 16), im Hintergrund Martinikirche



Abb.11: Im Südosten angrenzende Bebauung an der Nikolausstraße

Abb. 2 und 3: Quelle Foto: Vorhabenträger

Abb. 4 bis 11: Quelle Foto: Stadtverwaltung Erfurt

1.5.4 Erschließung

Die Fläche ist derzeit von der Mittelhäuser Straße über eine Zufahrt auf der Nikolausstraße erreichbar. Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht an die in der Mittelhäuser Straße liegenden Medien angebunden. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind in fußläufiger Entfernung der ÖPNV mit zwei Straßenbahnlinien in ca. 250 m (Haltestelle Mittelhäuser Straße) bzw. ca. 350 m (Haltestelle Ilversgehofener Platz) sowie der Nordbahnhof der DB AG in ca. 500 m erreichbar. Ab Ilversgehofener Platz ist in ca. 300 m Entfernung ein Anschluss an das städtische Radverkehrsnetz gegeben.

1.5.5 Umweltsituation

Artenschutz



Abb. 12. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“
(Quelle: Stadtverwaltung Erfurt)

Wie auf dem Luftbild (Abb. 12) erkennbar ist, bietet der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes potentielle Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten.

Durch den Vorhabenträger wurde deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Sie liegt mit Datum vom Februar 2019 sowie Ergänzungen für Randbereiche vom 30.03.2019 und 06.05.2021 mit nachfolgendem Ergebnis vor:

Fledermäuse (streng geschützte Arten)

Es wurden 5 Arten (Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine (?) Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus) als selten bis regelmäßig im Gebiet jagende Arten nachgewiesen. Sieben weitere Fledermausarten sind als potentiell im Gebiet jagende Arten zu erwarten. Fledermausquartiere sind auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche aufgrund fehlender Gebäude, Keller oder entsprechender Gehölze nicht vorhanden.

Im Ufersaum der Schmalen Gera sind vor dem Hintergrund der festgestellten hohen Aktivität Sommer- oder Männchenquartiere von Wasserfledermaus und Zwergfledermaus nicht auszuschließen. Diese Bereiche werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesen Bereichen erfolgt kein Eingriff.

Vögel

Die Kartierungen erbrachten aktuelle Nachweise von 27 Vogelarten im Gebiet, darunter 18 Brutvogelarten im Randbereich des Geltungsbereichs. Die Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Habitatausstattung erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 52 Vogelarten, darunter 11 regelmäßige und 14 unregelmäßige Brutvogelarten sowie 16 Nahrungsgäste und wenigstens 11 Durchzügler/Rastgäste.

Bei den Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme des Trauerschnäppers ausschließlich um im Stadtgebiet Erfurt weitverbreitete und derzeit nicht bestandsbedrohte Arten. Die Niststätten befinden sich ausnahmslos im gehölzbestandenen Ufersaum der Schmalen Gera sowie im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude. Da in den gehölzbestandenen Ufersaum nicht eingegriffen wird sowie unter

Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist nach Abschluss des Vorhabens mit einem vergleichbaren Brutvogelbestand zu rechnen.

Vorkommen sonstiger streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden mit der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Bezugnahme auf das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Hinweise in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Des Weiteren wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bestandserfassung, eine Eingriffsausgleichsbilanz und ein Grünordnungsplan erstellt, deren bebauungsplanrelevanten Ergebnisse als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Umweltbericht erstellt, der als Anlage 1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beiliegt.

> Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.

Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

Klima

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellen, gesamtstädtischen Klimagutachten in der Klimaschutzzone 2. Ordnung. Dem entsprechend soll ein grüner Korridor entlang des Flusslaufs der Schmalen Gera von Bebauung frei gehalten werden.

Derzeit befindet sich im Bereich westlich der Heiligen Mühle im Norden und der Martinikirche im Süden eine Wiesenfläche, die zum Teil mit drei einzeln stehenden sternförmigen Gebäuden in den Baufeldern 3 bis 5 bebaut werden soll.

Um die Auswirkungen dieser 3 Gebäude auf das Lokalklima zu untersuchen, wurde ein Klimagutachten erstellt, welches mit Datum vom November 2020 vorliegt. Darin wird festgestellt, dass der zur Gewährleistung der Durchlüftung geforderte freie Korridor von 50 m überwiegend eingehalten wird. Nur im nördlichen Bereich zwischen dem geplanten nordwestlichen Gebäude und dem Garagenkomplex außerhalb des Plangebiets südlich des Reiheweges wird dieser Abstand mit ca. 27 m unterschritten. Es wird eingeschätzt, dass es sich dies für die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Heiligen Mühle kaum auswirken wird, da dort bereits im Istzustand die Relevanz der Kaltluft als gering eingeschätzt wird.

Im vorliegenden Gutachten (siehe Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird weiterhin ausgesagt, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets eine Einschränkung der Durchlüftungsverhältnisse bei vorherrschenden großräumigen Windanströmungen erwarten lässt. Bei anhaltenden Kaltluftsituationen ist eine Strömungsrichtung von Süd in Nordrichtung zu erwarten. Durch die Anordnung der sternförmigen Gebäude ungefähr in Nord-Süd-Achse mit Abstand zur Schmalen Gera wird dieser Strömungsrichtung bereits Rechnung getragen.

Dem entsprechend wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 die Anpflanzungen so festgesetzt, dass keine zusätzlichen Barrieren in Nord-Süd-Richtung entstehen.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowie von Anpflanzflächen als Vegetationsflächen im Plangebiet sowie die Vermeidung ausgedehnter versiegelter Bereiche u.a. auch im Ergebnis der Vorschläge aus dem Gutachten wurden zusätzliche intensive Überwärmungsbereiche innerhalb des Plangebiets minimieren.

Aus Sicht des Mikroklimas sind somit Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung, wie z.B. Dachbegrünung, Grünbereiche als Aufenthaltsanlagen, Minimierung von Versiegelungen sowie der Erhalt der Gehölzstrukturen im Uferbereich der Schmalen Gera geboten.

> Vgl. hierzu *Klimagutachten als Anlage der Begründung*.

Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Gemäß der zum Vorentwurf vorliegenden Stellungnahme des Geologischen Landesdienstes ist das Plangebiet durch bindige fluviatile Sedimente, genetisch Auelehm, über gut tragfähigen sandigen, mehr oder weniger bindigen Kiesen größerer Mächtigkeit gekennzeichnet.

Der östliche Bereich des beplanten Gebietes weist eher geringmächtige tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung über bindigen Kiessanden auf. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm und Schotter der Niederterrasse.

Im liegenden sind die Festgesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers ausgebildet im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen, die in oberflächennahen Bereichen erfahrungsgemäß weitgehend ausgelaugt sind.

Die inhomogenen Lockergesteine als auch mögliche anthropogene Veränderungen bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Nachweis der Eignung als Baugrund für die mehrgeschossige Bebauung.

> Vgl. hierzu *Geotechnischer Bericht, Ingenieurgeologische Stellungnahme und Stellungnahme zur Versickerung als Anlage der Begründung*.

Boden, Altlasten, Abfall

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

Nördlich befindet sich das Flurstück der Heiligen Mühle, auf dem im Zeitraum 1914 bis 1992 verschiedene gewerbliche Nutzungen nachgewiesen wurden. Diese Fläche, die sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10488 erfasst.

Aufgrund der geschlossenen Kubatur der Anlage Heilige Mühle ist mit einer Betroffenheit der Flächen im Plangebiet durch Bodenmaterial der heiligen Mühle nicht zu befürchten. Zudem wurde die Heilige Mühle bereits nach 1992 saniert.

Lärmschutz

Folgende Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen vor:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Mittelhäuser Straße und der Roststraße östlich des Plangebiets
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Riethstraße und Vollbrachtstraße
- Verkehrslärm durch die nördlich befindliche Trasse der Straßenbahn im Bereich der Riethstraße und Vollbrachtstraße
- Gewerbelärm durch Gaststättenbetrieb und Live-Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle
- Gewerbelärm durch einen südlich angrenzenden Gewerbebetrieb
- Gewerbelärm durch einen östlich in ca. 280 m befindlichen Gewerbebetrieb
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet

Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch die Schallimmissionsprognose ermittelt und für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes textlich festgesetzt wurden. Erforderliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im Durchführungsvertrag gesichert. Im nachfolgenden Abschnitt 2.11. dieser Begründung wird das Schallschutzkonzept vorgestellt und ausführlich erläutert.

> Vgl. hierzu *Schallimmissionsprognose als Anlage der Begründung*.

Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Nördlich grenzt das Kulturdenkmal Heilige Mühle und südlich das Kulturdenkmal Martinikirche an.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Demgemäß bedürfen Erdarbeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis, es besteht die Anzeigepflicht für archäologische Funde nach § 16 ThDSchG.

1.6. Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, unter Beachtung der Aussagen des ISEK Erfurt 2030 entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes im Stadtteil Ilversgehofen im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnquartieren entspricht dem Bedarf nach Wohnformen in einem nachgefragten Wohnstandort mit einer guten ÖPNV-Anbindung.

Im ISEK Erfurt 2030 wird standortbezogen auf die Wasserläufe als tragendes Element im Stadtgrundriss sowie ihre Bedeutung für das Mikroklima in den angrenzenden Bereichen, als Kalt- und Frischluftentstehungs- sowie Luftaustauschzonen und als Biotopverbund in der Stadt Erfurt hingewiesen.

Hierzu sollen die Uferbereiche zu Grünachsen zu entwickeln werden, die u.a. angrenzende Stadträume grünordnerisch aufwerten und die Wohnumfeldqualität deutlich verbessern.

Dabei muss ein sensibler Einklang zwischen urbaner Nutzung und Natur einschließlich Schutz der biologischen Funktionen der Gewässer gefunden werden.

Mit der Nachnutzung von brach gefallenen Flächen des gewerblichen Gartenbaus und Umnutzung in Wohnflächen soll dem Standort und dem städtebaulichen Leitbild der kompakten, durchmischten europäischen Stadt der kurzen Wege angemessen, ein hochwertiges Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geschaffen werden.

Westlich der beabsichtigten Wohnbebauung soll zudem auf dem Vorhabengrundstück durch die Anlage einer öffentlichen Grünanlage mit einer nord-südlichen Durchwegung mit Brücke über die Schmale Gera im Norden der Flusslauf erlebbarer und ein hochwertiger Aufenthaltsbereich im direkten Wohnumfeld geschaffen werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden mit dem Aufstellungsbeschluss daher folgende Planziele verfolgt:

- Erhaltung und Weiterentwicklung als Wohnstandort
- Sicherung einer öffentlichen Freiraum- und Grünstruktur mit einer Durchwegung und Aufenthaltsfunktionen an der Schmalen Gera
- Sicherung einer geordneten Umstrukturierung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße
- Untersuchung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung von der Mittelhäuser Straße in westliche Richtung
- Schutz ortsbildprägender Baustrukturen wie die Heiligen Mühle

Um das Planziel „Sicherung einer geordneten Entwicklung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße“ auch umsetzen zu können, wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens mehrere Gespräche mit den ansässigen Grundstückseigentümern entlang der Mittelhäuser Straße bezüglich deren (bauliche) Entwicklungsabsicht auf deren Eigentumsgrundstücke geführt. Die Gespräche führten zu keinem Erfolg im Sinne des Planziels.

Zudem gab es im Planverfahren nicht lösbare Problemstellungen, wie z.B. die Festsetzung von für eine mehrgeschossige, die Straßenfront an der Mittelhäuser Straße schließende Bebauung geeigneten Baufeldern bei gleichzeitiger zeitlich unbefristeter Sicherung des Bestandsschutzes der vorhandenen eingeschossigen Bebauung. Im Ergebnis sind die Flächen der Grundstücke Mittelhäuser Straße Nr. 9 bis 15 einschließlich des Flurstückes der nördlich angrenzenden Heiligen Mühle (Mittelhäuser Straße 16), die im Vorentwurf noch enthalten waren, nicht mehr Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Somit wird das vom Stadtrat zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossene Planziel „Sicherung einer geordneten Entwicklung der Bebauung an der Mittelhäuser Straße“ sowie die Empfehlung des Gestaltungsbeirats einer Einbindung der Bebauung der Mittelhäuser Straße nicht mehr verfolgt. Die gegenüber dem Vorentwurf herausgenommen Grundstücke entlang der Mittelhäuser Straße bleiben wie bisher innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Bauliche Entwicklungen auf diesen Flächen sollen im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden.

1.7. Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ konzentriert die bauliche Entwicklung Erfurts bei nachgewiesenem Wohnungsbedarf im Geschosswohnungsbau auf einen nachzunutzenden, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell gut erschließbaren Standort. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.

Da der Vorhabenträger die Verfügungsberechtigung über diese Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

1.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV714 basiert auf dem mit der Stadt Erfurt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in einem Lage- und Gestaltplan einschließlich Freiraumkonzept sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV714 "Wohnen an der Heiligen Mühle". Er besteht aus dem Lageplan / Teil 1 sowie den Gebäudeansichten / Teil 2, und ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen. Er bekommt diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeutende Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von fünf Wohngebäuden, in denen 111 Mietwohnungen mit insgesamt ca. 7.610 m² Wohnfläche entstehen sollen. Das städtebauliche Konzept sieht einen kompakten, geschlossenen Baukörper entlang der Mittelhäuser Straße vor. Dieser Bebauung folgt eine leicht gebogene Nord-Süd-Wegeverbindung (Fußgängerpromenade). Mit dem Planverfahren wird eine Weiterführung der Fußgängerpromenade nach Norden über eine Brücke gesichert. Die Weiterführung nach Süden wird durch die Festsetzung des städtischen Flurstückes 16, der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen als öffentliche Grünfläche, in der durch einen Weg die Nord-Süd-Verbindung gewährleistet wird, vorbereitet. Bis dahin erfolgt die Anbindung nach Süden über die Nikolausstraße, ohne das Ziel der direkten Weiterführung aufzugeben. Längerfristig ist beabsichtigt, die Martinikirche in das Quartier "Heilige Mühle" einzubinden.

Westlich der Promenade sollen drei einzeln stehende, lockere Gebäudekubaturen mit mühlenartigem Grundriss entstehen. Die geplante Bebauung variiert in ihren Gebäudehöhen. Im Bereich der Mittelhäuser Straße soll die L-förmige Bebauung maximal viergeschossig ausgebildet werden, die durch ihre abschirmende Wirkung zur Mittelhäuser Straße als städtebauliche Gewichtung verstanden werden kann. Zugleich reduziert sich dabei die Bebauung in Richtung Heilige Mühle jedoch auf drei Geschosse.

Westlich der Fußgängerpromenade, in Richtung Schmale Gera, reduzieren sich die Gebäudehöhen auf zwei bis drei Geschosse und bilden den harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung und den Uferbereich.

Zwischen den beiden kompakten Gebäuden an der Mittelhäuser Straße entsteht eine Freifläche, die als Anger gestaltet wird. Zugleich ist über den Anger auch die östlich liegende Mittelhäuser Straße über einen Fuß- und Radweg erreichbar.

Freiflächenkonzept

Der Bereich zwischen dem Ufer der Schmalen Gera und den Wohnsolitären soll als öffentliche Grünanlage mit Fußwegen gestaltet werden und Anwohnern als Erholungsfläche dienen, in der auch eine Spielzone vorgesehen ist.

Diese öffentliche Grünfläche wird über eine Brücke im Norden an den Reiherweg angebunden. Eine fußläufige Durchwegung ist nach Süden über die als öffentliche Grünanlage festgesetzte Fläche sowie die internen Mischverkehrsflächen mit Anbindung an die Nikolausstraße und die Mittelhäuser Straße vorgesehen. Die Fortführung eines Weges entlang der Schmalen Gera wird vorerst über die Nikolausstraße erreichbar sein. Das Freiflächenkonzept ermöglicht die öffentliche Erlebbarkeit eines weiteren Abschnittes der Schmalen Gera einschließlich des Umfeldes als Freizeit- und Erholungsbereich für die Öffentlichkeit sowie der Vernetzung der Wegesysteme im Freiraum. Der Uferbereich soll dabei über Wiesenflächen fußläufig erlebbar bleiben. Alle Plätze und Wegebeziehungen werden in wasserdurchlässiger Qualität hergestellt.

Besonnungskonzept

Mit der baukörperähnlichen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden alle Abstandsflächen nach Thüringer Bauordnung (ThürBO) eingehalten.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Überprüfung der Baukörper durch eine Verschattungsstudie gefordert. Dem entsprechend wurde eine Verschattungsstudie mit Datum vom Dezember 2020 erstellt. Es wurden Simulationsrechnungen durchgeführt, in denen sowohl die Bestandssituation analysiert als auch die geplanten Wohngebäude untersucht wurden.

Die Verschattungsstudie weist nach, dass sich für die umgebende Bestandsbebauung die Besonnungsqualität nur unwesentlich verändert. Die Mindestanforderungen der im März 2019 veröffentlichten DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ werden eingehalten. In den Gebäuden in den Baufeldern 3 bis 5 wird der geforderte Mindestwert der Besonnung von 1,5 h deutlich überschritten. In den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 sind jeweils 3 Wohnungen aufgrund der Eigenverschattung nicht ausreichend besonnt. Durch Grundrissordnung werden hier die Aufenthaltsbereiche in Fensternähe und die funktionalen Bereiche, wie Bad und Küche im Rauminnen verortet.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt 111 Wohnungen (davon 20% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gemäß der im Entwurf vorliegenden städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell) in fünf Mehrfamilienhäusern sowie 136 Stellplätze für PKW in einer Tiefgarage beinhaltet. Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

> *Vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage der Begründung.*

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1.: Allgemeines Wohngebiet WA

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungswesens sowie Ferienwohnungen widersprechen der geplanten Nutzungsstruktur als Wohngebiet. Der zunehmenden Tendenz der Umnutzung/Vermietung von Wohnungen oder Wohnräumen zu Ferienwohnungen und Betrieb des Beherbergungswesens (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) soll dieser Festsetzung entgegen gewirkt werden. Beide Nutzungen sollen auch zukünftig den Umfang der Wohnnutzung nicht mindern bzw. die umgebende Wohnnutzung durch den höheren Nutzungsdruck mindern. Deshalb werden sie im Plangebiet ausgeschlossen.

Wie bereits unter Punkt 1.6. dieser Begründung ausgeführt, soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 ein Beitrag geleistet werden, den Wohnbestand im Stadtteil Ilversgehofen auf der Grundlage des ISEK Erfurt 2030 sowie der demografischen Entwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden Wohnquartieren zu sichern und fortzuentwickeln.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen stören durch zusätzliche Lärmimmissionen bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 2.1., 2.2. sowie 3.1. bis 3.4.: Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse, Höhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
- die maximal zulässige Grundfläche (GR)
- die Festsetzung der Abmessungen der Tiefgarage
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- die maximale Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Festsetzungen der Ansichten der baulichen Anlagen

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) baulicher Anlagen ergibt sich nach diesen Festsetzungen mit einer ausdrücklichen Bezugnahme¹ aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Diese Festsetzung setzt eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen voraus. Derartig enge Festsetzungen sind erforderlich, um das Vorhaben entsprechend des städtebaulichen Konzepts mit seinen unterschiedlichen Überbauungsgraden und Gebäudeeigenschaften umzusetzen. Mit der Bezugnahme auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche werden die Orientierungswerte zu den

¹ OVG Münster 11a.Senat 13.03.98 11a D 128/93.NE

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO unterschritten. Mit der Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden ca. 30% der Fläche innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets bebaut. Das würde einer GRZ von 0,3 entsprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Eine derartige Bindung ist für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinen unterschiedlichen Gebäudeeigenarten erforderlich. Die Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates und sichern i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen stadtbildwirksam die Betonung der neuen Wohnbebauung in einem Umfeld mit Wohnungs- und Gewerbebauten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2. soll die maximal zulässige Überschreitung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt werden.

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 wurden mit Artikel 2 Änderungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. Die bisherigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im § 17 BauNVO wurden nach Überprüfung zur Anpassung an die bestehenden Lebensverhältnisse in Orientierungswerte umgewandelt.

Diese Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden grundsätzlich eingehalten.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche (gemäß Flächenbilanz Punkt 9 dieser Begründung: 3.614 m²), der Umgrenzung der Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage, der Stellplätze für Lastenfahräder (gemäß Flächenbilanz Punkt 9 dieser Begründung: 3.243 m²) sowie der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten privaten Erschließungsanlagen mit den technisch geforderten Wendeanlagen (gemäß Flächenbilanz Punkt 9 dieser Begründung: 1.455 m²) ergeben sich geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes der GRZ durch die Tiefgarage, Nebenanlagen und Zuwegungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,65.

Dabei ist zu beachten, dass sich 530 m² der privaten Erschließungsanlage über der Tiefgarage befinden, so dass im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO in der Summe von einer Grundfläche von 7782 m² bzw. von einem Versiegelungsgrad von 64,13 % auszugehen ist.

Die Versiegelung durch die Hauptbaukörper (Baufelder 1 bis 5) beträgt ca. 30 % und bewegt sich somit innerhalb des nach BauNVO zulässigen Rahmens der GRZ von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet. Dieser Wert ergibt sich unter Zugrundelegung des festgesetzten Baugebiets WA.

Die geringfügige Überschreitung der GRZ bis 0,65 durch Neben- und Erschließungsanlagen beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Folgende Umstände wirken ausgleichend:

- Das zugehörige Grundstück, für das der Vorhabenträger eine Verfügungsberechtigung hat, umfasst nicht nur die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche, sondern auch die Anteile der Flurstücke 5 und 11 der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Im Ergebnis führt die gewählte Festsetzungsvariante rechtssystematisch zu einer Nichtanrechnung der öffentlichen Grünfläche auf das Baugrundstück und damit (lediglich rechnerisch) zu einer höheren Baudichte. Da der Gesetzgeber derartige Effekte als unbillige Härte angesehen hat, werden angrenzende Grünflächen als ausgleichenden Umständen angesehen, die eine Überschreitung der Orientierungswerte legitimieren. Würde die gesamte Grundstücksgröße der Berechnung zu Grunde gelegt, ergäbe sich für die GRZ der Hauptbaukörper 0,2 und für die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 0,42.
- Zudem werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen auf den unterbauten Flächen für die Tiefgarage vorgesehen, sofern diese Flächen nicht für Erschließungsanlagen benötigt werden. 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 versickern und gespeichert werden kann.

- Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu benachbarten Gebäuden ein.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch diese geringfügige Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zu erwarten bzw. können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:

- Die Nachnutzung einer brach liegenden Fläche im Innenbereich mit gleichzeitiger Entwicklung einer wassernahen öffentlichen Grünfläche ist ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da so eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
- Die geringfügige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht die Gestaltung eines grünen Wohnumfeldes.
- Durch die Unterbringung der PKW in einer Tiefgarage können die nach ThürBO erforderlichen Stellplätze für das Wohnen so untergebracht werden, dass keine ebenerdigen Stellplätze erforderlich werden. Da sich somit keine PKW im Sommer aufheizen können, hat das Auswirkungen auf das Mikroklima. Die Lärmimmissionen werden durch die Einhausung reduziert.

Die Festsetzung der Überschreitung der GRZ bis 0,65 für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 i.V.m. S. 2 BauNVO entspricht der städtebaulichen Situation. So vergrößert sich durch die Festsetzung der privaten Erschließungsstraße innerhalb der festgesetzten Baufläche WA als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anstelle einer Straßenverkehrsfläche überproportional der Anteil „Zufahrten und Zuwegungen“, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO den Nebenanlagen zuzurechnen ist.

Durch die Tiefgarage besteht keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden Immissionsbelastungen vermieden.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.3 und 2.4. Höhe baulicher Anlagen

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen für die Baufelder 1 und 2 sollen die östliche Flucht der geplanten Fußgängerpromenade definieren. Diese Gebäude dienen zugleich als Abschirmung der westlichen Wohnbereiche vor dem Verkehrslärm auf der Mittelhäuser Straße. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den Baufeldern 3 bis 5 sollen den behutsamen Übergang in die öffentliche Grünanlage im Boden der Schmalen Gera bilden.

Mit der textlichen Festsetzung 2.3 und 2.4 werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten ermöglicht sowie die dafür zu Grunde zu liegende Oberkante des Gebäudes definiert.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1. bis 3.4.: Baugrenzen, Bauweise

Mit der textlichen Festsetzung 3.1. wird klargestellt, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt wird. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Die textlichen Festsetzungen 3.2. und 3.3. dienen der Umsetzung und Sicherung des städtebaulichen Konzepts des Vorhabens durch Definition der Bauweise.

Mit der Festsetzung 3.4. soll gesichert werden, dass trotz der ablesbaren baukörperähnlichen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen und Vordächer möglich sind.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1.: Gemeinschaftstiefgarage

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll der Freiraum nicht für die Erschließung genutzt werden, sondern als hochwertiges Wohnumfeld entwickelt werden. Deshalb sind die privaten Kfz-Stellplätze im festgesetzten WA in einer baulich verbundenen Gemeinschaftstiefgarage mit direktem Zugang in alle Gebäude im Plangebiet zu realisieren.

Mit den Festsetzungen der Gemeinschaftstiefgarage und deren Zuordnung zu den entsprechenden Gebäuden im WA soll gesichert werden, dass die Nutzbarkeit der zugeordneten Kfz-Stellplätze auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.2.: Gemeinschaftstiefgarage

Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass die Tiefgarage eindeutig als Nebenanlage definiert wird, welche kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn darstellt.

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.3. bis 4.5.: Verortung von Nebenanlagen

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge. Diese Festsetzung dient der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert. Die Errichtung von Spielanlagen ist insbesondere den Wohnnutzungen entsprechend regelmäßig zulässig. Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge sind für die Wohnnutzung erforderlich.

Mit der alleinigen Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen im festgesetzten WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie der Lastenfahrräder auf der dafür festgesetzten Fläche soll ebenfalls eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier durch Minderung der Lärmbelastung erhöht werden. Zudem wird die Störung des Wohnumfeldes berechenbar gestaltet.

Durch Konzentration des ruhenden Verkehrs einschließlich der Besucherstellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage sowie der Festsetzung der zulässigen Zu- und Ausfahrten soll die angrenzende Wohnbebauung sowie die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm geschützt und eine oberirdische Befestigung der Freiflächen reduziert werden.

2.5. Öffentliche Grünflächen

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 5.1.: öffentliche Grünfläche

Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Idee ist die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche im Bogen der Schmalen Gera. Sie soll das Wohnumfeld für die Bewohner im Plangebiet und ebenfalls für die angrenzenden Bewohner im Umfeld aufwerten. Dazu soll auch ein öffentlicher Spielplatz realisiert werden.

Die textliche Festsetzung einer öffentlichen Durchwegung in nordsüdlicher Richtung dient Erhöhung der Erlebbarkeit sowohl der öffentlichen Grünfläche als auch der Schmalen Gera als eines der bestimmenden Elemente der Erfurter Gewässerstruktur.

Im Norden ist die öffentliche Grünanlage über die Anbindung eines Weges innerhalb der öffentlichen Grünanlage an eine durch den Vorhabenträger zu realisierenden Brücke über die Schmale Gera letztendlich an den Reiherweg angebunden.

Südlich des Baufeldes 3 ist mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 die Weiterführung dieses Weges in die südliche Richtung durch Anbindung über die gebietsinterne Mischverkehrsfläche (festgesetzt als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an die Nikolausstraße und darüber an die Tiergartenstraße gesichert. In ca. 200 m Entfernung kann der nächste Abschnitt eines Weges an der Schmalen Gera erreicht werden, der allerdings derzeit noch nicht durchgängig ist.

Durch die Einbeziehung des städtischen Flurstücks 16, der Flur 15, Gemarkung Ilversgehofen als öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5.1. die zukünftige Weiterführung der Nord-Süd-Verbindung planungsrechtlich vorbereitet und ermöglicht.

Damit kann mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 ein weiterer Abschnitt des Wegesystems an der Schmalen Gera gesichert werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 5.2. und 5.3.: Anforderungen an Baumscheiben/Pflanzgruben

Die textlichen Festsetzungen 5.2. und 5.3. dienen der langfristigen Sicherung guter Wachstumsbedingungen für vorhandene und anzupflanzende Bäume auch bei Abgang.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 5.4. bis 5.7: Anforderungen an die Bepflanzung

Diese Festsetzungen wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Sie dienen sowohl der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als auch dem Ausgleich des Eingriffs durch die Errichtung der Wohngebäude und der Erschließungsanlagen.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 5.8: Erhaltungsanforderungen

Diese Festsetzungen wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen. Mit dem Erhalt des Ufersaumes wird sowohl der Lebensraum der vorhandenen Flora und Fauna erhalten als auch das Wohnumfeld aufgewertet.

2.6. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Erschließungsflächen

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Nikolausstraße, über die die Zufahrt zur Mittelhäuser Straße erfolgt. Innerhalb des Plangebiets werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage für privaten PKW-Verkehr ist im gesamten Plangebiet kein Individualverkehr beabsichtigt. Für die Tiefgarageneinfahrt wurde eine Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt und damit planungsrechtlich verortet.

Die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge sowie die Müllabfuhr wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Diese Festsetzungen dienen der Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für

Rettungsflächen sind dabei berücksichtigt worden.

Für den Fußgänger und Radfahrer wird in Verlängerung des Angers zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radwegbereich festgesetzt. Damit soll eine zweite Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Mittelhäuser Straße gesichert werden.

2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.5.: Ausgleichsmaßnahmen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend entschieden wird.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden eine Bewertung des Eingriffs und eine Eingriffsausgleichsbilanz erstellt sowie der Kompensationsbedarf erarbeitet. Der Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz und des Grünordnungsplanes ermittelt wurden.

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Sofern in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zum Tragen. Für allgemeine Regelungen zu Bepflanzungen gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Festgesetzte Dach- und Flächenbegrünung gemäß textlicher Festsetzung 6.1. und 6.2., Versiegelungsanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 6.5. dienen neben einem angenehmen stadträumlichen Mikroklima der Reduzierung thermischer Effekte und der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses, der angemessenen Gestaltung und den Wachstumsbedingungen für Bäume. Auf Grund der heutigen technischen Möglichkeiten der Realisierung von Photovoltaikanlagen sind auch diese Anlagen auch auf Gründächern möglich (siehe nachfolgender Punkt 2.13).

Die textlichen Festsetzungen 6.3. und 6.4. dienen der langfristigen Sicherung des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“, dem optimalen Wachstum der zur erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume und damit einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte.

2.8. Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.1.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) dient einer fußläufigen und radwegigen Nord-Süd-Durchwegung über die geplante Promenade zwischen den Wohngebäuden, den Rettungsfahrzeugen, der Anfahrbarkeit der festgesetzten Standorte für bewegliche Abfallbehälter durch die Müllabfuhr sowie der Feuerwehr mit Wendemöglichkeit im nördlichen Bereich des Plangebiets, der Leitungsverlegung zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets sowie der Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche und der Schmalen Gera für Unterhaltungsmaßnahmen.

2.9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.1.: Definition der Gemeinschaftsanlagen und Zuordnung

Mit den Festsetzungen innerhalb des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“ ist im allgemeinen Wohngebiet WA die Realisierung von fünf Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter sowie ein privater Spielplatz für die Altersgruppe bis 6 Jahre zulässig.

Mit den Festsetzungen der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie des privaten Spielplatzes und deren Zuordnung zu den Gebäuden im Plangebiet soll gesichert werden, dass deren Nutzbarkeit auch im Falle von späteren Realteilungen nach Vollzug der Satzung möglich ist.

2.10. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.: Einschränkungen für Feuerungsanlagen

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens ist dies an rund 80 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass die Inversionen nicht abgebaut werden und damit ganzjährig anhalten (im statistischen Mittel an 35 Tagen im Jahr). Diese Inversionen reduzieren die Luftaustauschbedingungen in der Stadt erheblich und führen zu hohen Konzentrationen an Schadstoffen in der Luft. Die Folge sind gesundheitliche Belastungen.

Zur Überwachung der Luftqualität ist die Stadt Erfurt per Rechtsverordnung als Untersuchungsgebiet nach § 44 BimSchG ausgewiesen. Zu dieser Belastung der Luftschadstoffe (Feinstaub und Stickstoffdioxid) tragen betriebene Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Mit der Einführung der 39. BimSchV (02.08.2010) wurden die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Mit der Tallage der Kernstadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen. Kamine sind ebenfalls ausgeschlossen, da neben dem hohen Luftschadstoffausstoß die Ableitung der Schadstoffe in der Kernstadt häufiger problematisch ist.

2.11. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen. Wie bereits unter dem Punkt 1.7 Planungsalternativen ausgeführt, wird auf einen nachzunutzen, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell gut erschließbaren Standort ein Wohnungsbauvorhaben mit insgesamt 111 Wohnungen geplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die städtebauliche Neuordnung dieser Fläche.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung dieser Fläche:

Mit der Nachnutzung bzw. Reaktivierung dieser Fläche wird durch Aufsiedlung mit bedarfsgerechten Wohnbauten den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen entsprochen, wonach die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs.

Zu den negativen Folgen, die eine Außenentwicklung hätte, zählen neben dem Entzug von hochwertigen Ackerflächen als Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und Kaltluftentstehungsflächen und das Heranrücken an hochwertige Naturräume auch Anforderungen an die durch die Landeshauptstadt Erfurt zu entwickelnde Infrastruktur, wie Erweiterung der technischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie der verkehrlichen Erschließung. Zusätzlich sind im Falle einer extensiven Siedlungsentwicklung Flächen für Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorzusehen und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen. Zudem gibt es einen hohen Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt Erfurt.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet. Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Verkehrs- als auch von Gewerbelärm umgebender Gewerbebetriebe, durch Gaststättenbetrieb und Live-Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle und die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet betroffen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Dieses lärmtechnische Gutachten untersuchte die möglichen Lärmauswirkungen des Verkehrs der anliegenden öffentlichen Straßen sowie der genannten Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe im Umfeld. Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich demnach als Konfliktpotentiale:

- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Mittelhäuser Straße und der Roststraße östlich des Plangebiets
- Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge auf der Riethstraße und Vollbrachtstraße
- Verkehrslärm durch die nördlich befindliche Trasse der Straßenbahn im Bereich der Riethstraße und Vollbrachtstraße
- Gewerbelärm durch Gaststättenbetrieb und Live-Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle
- Gewerbelärm durch einen südlich angrenzenden Gewerbebetrieb
- Gewerbelärm durch einen östlich in ca. 280 m befindlichen Gewerbebetrieb
- Schallemissionen durch die Tiefgarageneinfahrt im Plangebiet

Schallschutzkonzept im vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Maßnahmenkonzept

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose LG59/2020 vom 02.11.2021 wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beurteilt. Notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz wurden ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten (siehe Anlage zur Begründung) schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor, welche auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Textliche Festsetzung 10.1.: Bedingte Festsetzung zum Bauablauf

Den Berechnungen der Schallimmissionsprognose wurde zu Grunde gelegt, dass westlich der Mittelhäuser Straße in den Baufeldern 1 und 2 ein geschlossener drei- bis viergeschossiger Baukörper, der dem Schallschutz entsprechende Grundrisslösungen enthält, den überwiegenden Verkehrslärm abschirmt. Mit der textlichen Festsetzung 10.1. soll gesichert werden, dass der in der Schallimmissionsprognose geforderte Schallschutz für die westlich angrenzenden Wohngebäude in den Baufeldern 3 bis 5 gesichert wird. Das be-

deutet, dass die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 zuerst gebaut werden müssen. Werden diese nicht realisiert, können die Gebäude in den Baufeldern 3 bis 5 nicht errichtet werden.

Textliche Festsetzung 10.2.: Bedingte Festsetzung Austausch Fenster oder Lärmschutzwand

Den Berechnungen der Schallimmissionsprognose wurde zu Grunde gelegt, dass die Emissionen durch Live-Musikveranstaltungen in der Heiligen Mühle durch die Ertüchtigung oder Austausch der 3 Fenster im Veranstaltungsraum soweit reduziert werden können, dass der für ein Allgemeines Wohngebiet maximal zulässige Nachtpegel von 40 dB(A) eingehalten wird. Dazu soll es privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern der Heiligen Mühle geben.

Die drei Fenster befinden sich in einer auf der Grenze des betreffenden Grundstücks stehenden Wand.

Mit der Festsetzung 10.2. soll gesichert werden, dass ohne Ertüchtigung/Austausch der 3 Fenster im Veranstaltungsraum durch den Alternativvorschlag aus dem Lärmgutachten der Schallschutz für die Wohnbebauung im Plangebiet trotzdem gesichert wird.

Dazu müsste, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, eine transparente Schallschutzwand zwischen den entsprechenden Fenstern und der Wohnbebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV714 mit einer Mindesthöhe von 4,5 m errichtet werden:

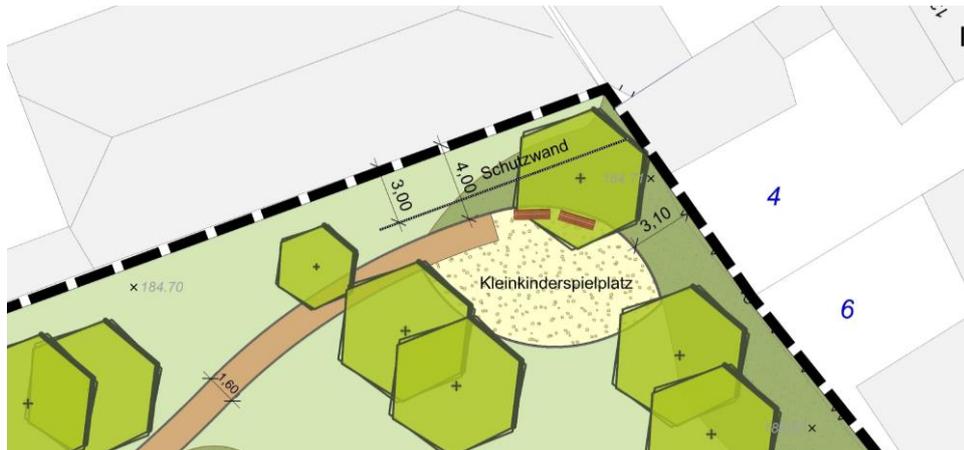


Abb. 13 Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“, Teil 1 von 2 (Quelle: Vorhabenträger)

Für transparente Lärmschutzwände gibt es verschiedene Systeme, von ganz transparent bis strukturiert. Das nachfolgende Beispiel zeigt eine ganz transparente Wand:



Abb. 14
Beispiel für die Ausführung einer transparenten Schallschutzwand (Quelle: Lärmschutzwand Transparent | Kokosystems.at, Stand: 23.02.2022)

Eine weitere Überlegung ist, die Lärmschutzwand ggf. teilweise als Kletterwand zu gestalten und dem angrenzenden Spielbereich zu zuordnen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10.3. bis 10.5.: Anforderungen an den Schallschutz der Bauteile

Im Ergebnis des Gutachtens ist eine Entwicklung des ILV714 „Wohnen an der Heiligen Mühle“ unter den getroffenen Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile möglich. Dazu werden zeichnerisch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Auf Grund der im Schallgutachten beschriebenen Immissionsbelastungen werden im Plangebiet in diesen Bereichen erhöhte Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Die Einhaltung ist durch den jeweiligen Architekten im Bauantrag nachzuweisen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 10.6.: Anforderungen an Wohngrundrisse

Auf der Planzeichnung werden Fassadenabschnitte mit den Punkte C und D definiert, mit den textlichen Festsetzungen die dafür geltenden Anforderungen an die Grundrisslösungen der Wohnungen.

Textliche Festsetzung Nr. 10.7. und 10.8.: Anforderungen an die Ausführung der Tiefgarage

Mit der Festsetzung 10.7. wird die maximale Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage definiert, die den Berechnungen zu Grunde lag. Nach dem vorliegenden Gutachten ist es zur Einhaltung der Lärmwerte erforderlich, die Stellplätze nur durch die Bewohner im Plangebiet zu nutzen. Durch eine gewerbliche Vermietung der Stellplätze ist zu erwarten, dass durch den zusätzlichen An- und Abfahrverkehr aus den umgebenden Wohngebieten insbesondere in den Nachtstunden die zulässigen Lärmwerte nicht eingehalten werden. Des Weiteren werden mit der textlichen Festsetzung 10.8. die technischen Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.

> Vgl. hierzu *Lärmtechnisches Gutachten als Anlage der Begründung*

2.12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.1.: Anpflanzvorgaben für Bäume

Die Festsetzungen dienen dem in der Eingriffsausgleichsbilanz ermittelten Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben sowie der Sicherung eines gleichwertigen Ersatzes bei einem möglichen Abgang. Sie wurden aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“ und der Begrünung des Wohnumfeldes gefasst. Durch die Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte um 3,00 m zu verschieben, soll die Einhaltung der Forderungen der Leitungsträger hinsichtlich der Sicherheitsabstände zwischen den gepflanzten Bäumen und den vorhandenen Leitungen gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 11.2.: Anpflanzvorgaben für die Anpflanzfläche A2

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen. Die festgesetzten Anpflanzflächen A 2 sind ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzeptes des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“, welche parallel zur Fußgängerpromenade und als Abgrenzung zur Bestandsbebauung an der Mittelhäuser Straße verlaufen. Sie dienen der Gestaltung des Wohnumfeldes und zur Gliederung der wohnungsnahen Aufenthaltsbereiche.

Mit diesen Festsetzungen soll die im Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption durch Umsetzung des Freiraumkonzeptes gesichert werden.

2.13. Energetik und Klima

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Wohnen an der Heiligen Mühle“ ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist
- mehrgeschossige nach Süden, nach Osten und nach Westen ausgerichtete Gebäude in offener bzw. abweichender Bauweise, die sich in die städtebaulichen Setzungen insbesondere des westlichen Umfelds einordnen
- neben kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernden Mindestgebäudebreiten die Bildung von Abschnitten, Ensembles und Freiräumen.

Die Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung ist durch Nutzung kombinierter Solar- und Gründächer möglich.

In der Praxis gibt es sehr gute Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen, wobei die Aufständigung in der Dränschicht des Gründachs integriert ist. Das Substrat und die Wurzeln der Dachbegrünung ersetzen dabei das Auflastsystem der Solaranlage, zudem muss für die Befestigung nicht mehr in die Dachhaut gebohrt werden. Durch die Unterschiede in Lichteinstrahlung und Wasserversorgung, die durch die Solarmodule entstehen, wird zudem eine erhöhte Pflanzenvielfalt auf dem Dach ermöglicht.

Auf kombinierten Solar- und Gründächern etablieren sich Tier- und Pflanzenarten, die sonst auf extremen Trockenstandorten nicht überleben können. Diese Synergieeffekte entstehen auch bei einer Kombination mit Solarthermie.

In Modellversuchen konnte zudem die erhöhte Effizienz der Solaranlagen auf Gründächern gegenüber konventionellen, nackten Flachdächern festgestellt werden. Sie liegt in der Regel bei vier Prozent Leistungssteigerung. Auf einem konventionellen Flachdach führt die hohe Temperatur dazu, dass die Anlage nicht mehr in der optimalen Betriebstemperatur von 27 Grad arbeiten kann. Auf einem Gründach herrschen wesentlich niedrigere Temperaturen, die so zu der Leistungssteigerung beitragen.

Anlagen erneuerbarer Energien sind regelmäßig zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), diese schreibt bautechnische Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vor.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die Architektursprache im Plangebiet soll zur Entwicklung eines eigenständigen Gebietscharakters beitragen. Dem entsprechend wurden hinsichtlich der Farben und der Materialgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 12.1.: Ausnahmen

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens im Baugebiet mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges, der Ausbildung einer gestalterischen „Adresse“ für das Wohngebiet „Wohnen an der Heiligen Mühle“ sowie der Sicherung von Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume bezüglich der im Teil A2 zeichnerisch festgesetzten Ansichten.

Die Fassadenmaterialien orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollen jedoch entsprechend ihrer Lage gleichzeitig eine eigenständige Wahrnehmung der Wohnbebauung ermöglichen.

3.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen 13.1. bis 13.4.: Farbe und Material der Fassaden

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden mit klar definiertem oberem Abschluss der Gebäude im Sinne von Penthäusern sowie den Vorgaben für die Material- und Farbgestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente Wände, Fenster, Fensterbänke und Absturzsicherungen soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohngebiet gegeben werden.

Dabei soll der einheitlich gestaltete obere Abschluss der Gebäude der zwei- bis viergeschossigen Gebäude sowie die Gestaltung der Absturzsicherungen als goldgelbe Füllstabgeländer das bindende Element aller Gebäude im Plangebiet bilden.

3.3 Dächer

Textliche Festsetzungen 14.1. und 14.3.: Dachform und -material

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit der alleinigen Zulässigkeit von Dachbegrünung mit Ausnahme der Dachterrassen und der Kiesstreifen an den Attiken soll die Regenwasserrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas gesichert werden.

Die Ausführung als Gründach steht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen. Die Beschränkung der Höhe der Anlagen für erneuerbare Energien auf die Attikahöhe sowie der festgesetzte Mindestabstand dieser Anlagen zur Attika erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung einer ruhigen Dachlandschaft aus Sicht der Nutzer der Freiflächen im Wohnumfeld.

3.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 15.1. bis 15.3.: Vorgaben zur Verortung und Art der Werbeanlage

Das Vorhaben „Wohnen an der Heiligen Mühle“ sieht die Realisierung von insgesamt 111 Wohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet vor.

Es gibt Berufe, die auch in Wohngebäuden bzw. in einem Zimmer einer Wohnung ausgeübt werden dürfen, wie z.B. freie Berufe. Aus diesem Grund kann es zu einem berechtigten Interesse nach einer angemessenen Werbeanlage kommen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade.

Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohn- und Verwaltungsnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

3.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Textliche Festsetzungen 16.1. und 16.2.: Materialität und Verortung

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Sie dienen der Sicherung des Quartierscharakters im Bereich der Freiflächengestaltung.

Textliche Festsetzung 16.3.: Vorgabe zur Art der Einfriedung

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Damit soll Konfliktpotenzial zwischen der öffentlichen Grünfläche und den privaten Terrassen- und Ruhebereiche in den Erdgeschossen der Gebäude in den Baufeldern 3 bis 5 minimiert werden.

Textliche Festsetzung 16.4.: Untersagung von Abgrabungen

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung der Freianlagen um. Sie dienen der Sicherung des Quartierscharakters im Bereich der Freiflächengestaltung und der Vermeidung von Konflikten durch ggf. Abluft aus der Tiefgarage.

3.6 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung 17.1.: Sichtschutz und Verortung

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter beeinflussen in der Regel unmittelbar das Wohnumfeld, deshalb sollen sie mit einem begrünten Sichtschutz versehen werden. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Wohnumfeld eine angemessene Freiraumqualität aufweist und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

4. Kennzeichnung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der erweiterten Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung des Grundwassers in Ilversgehofen vom 01.05.2020.

Durch einen Anschnitt oder eine Beeinflussung des Grundwasserspiegels wäre nicht auszuschließen, dass mit LHKW verunreinigtes Grundwasser an die Oberfläche tritt bzw. die Höhe des Grundwasserspiegels im Umfeld verändert werden kann. Deshalb ist es nicht zulässig, in den Grundwasserspiegel einzugreifen.

Mit der textlichen Kennzeichnung Punkt 18.1. soll gesichert werden, dass die diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden.

5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

1. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. In diesem Bereich der Stadt Erfurt ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Die Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen.

3. Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss

verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein „barrierefreier“ Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

4. Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz erweitern.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Es wird auf vorliegende Untersuchungen verwiesen. Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit vermieden.

Die Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter sowie die Mehlschwalbenpopulation und die Anbringung von Fledermausquartieren dienen gemäß Artenschutzgutachten der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

6. Denkmalschutz

Der Hinweis zum Umgebungsschutz des außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Kulturdenkmals Heiligen Mühle dient der Berücksichtigung der Ansprüche des Kulturdenkmals Heiligen Mühle hinsichtlich der Fassadengestaltung der Wohngebäude im Plangebiet.

6. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet soll an die in der Mittelhäuser Straße anliegenden Medien angebunden werden. Erforderlich sind die Anschlüsse an die Trinkwasser- und Elektroleitungen sowie an den Schmutzwasserkanal.

Das Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück. Die Gründächer auf den Dachflächen der Häuser werden als Retentionsdächer ausgebildet. Die befestigten Freiflächen sollen über die Ränder in die Grünflächen entwässert werden. Die Machbarkeit und die Anschlussbedingungen werden seitens des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt und im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Zufahrt auf das Grundstück soll über die Nikolausstraße mit direkter Anbindung an die Mittelhäuser Straße erfolgen. Der Querriegel des drei- bis viergeschossigen U-förmigen Gebäudes an diesem Einfahrtsbereich des Grundstücks schafft eine Strukturierung der Einfahrt und bündelt den Verkehr in diesem Bereich mit der Zufahrt zur Tiefgarage.

In der Tiefgarage ist der gesamte ruhende Verkehr untergebracht, so dass weiterer Anwohner- oder Besucherkehr aus dem Gebiet ferngehalten werden kann.

Es sollen 136 Stellplätze für PKW in der Tiefgarage realisiert werden. Das entspricht den Vorgaben der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in Verbindung mit der am 10.11.2021 vom Stadtrat beschlossenen Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrradstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 ThürBO. Außerhalb der individuellen Keller werden insgesamt 271 Fahrradstellplätze realisiert, davon 225 in der Tiefgarage und 46 oberirdisch. Die oberirdischen Fahrradstellplätze an Anlehnbügel befinden sich im Bereich der jeweiligen Hauseingänge. Im Bereich der Zufahrt werden 10 Stellplätze realisiert, die großen Lastenfahrzeugen vorbehalten sind.

Im Umfeld des Geltungsbereiches ist in fußläufiger Entfernung der ÖPNV mit zwei Straßenbahnlinien sowie der Nordbahnhof der DB AG erreichbar. Die Nutzung der Linie 1 der Straßenbahn (Europaplatz – Thürin-

genhalle) ist über die Haltestellen Mittelhäuser Straße (ca. 250 m) und Ilversgehofener Platz (ca. 350 m) möglich. Die Linie 5 der Straßenbahn (Zoopark – Hauptbahnhof) ist über die Haltestelle Ilversgehofener Platz in 350 m Entfernung erreichbar.

Der Nordbahnhof befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Von hier aus kann das Netz der Regionalbahn sowie die innerstädtische Buslinie 9 (Nordbahnhof – Daberstedt) genutzt werden. Ab Ilversgehofener Platz ist in ca. 300 m Entfernung ein Anschluss an das städtische Radverkehrsnetz gegeben.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	19.195 m ²		
Baugebiet WA		12.134 m ²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	3.614 m ²		
Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze für Müll, Stellplätze für Lastenfahrräder, Spielplatz)	3.243 m ²		
Flächen mit GFL, davon über der Tiefgarage: 530 m ²	1.455 m ²		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 2	918 m ²		
Öffentliche Grünfläche einschließlich Brücke über die Schmale Gera		6.983 m ²	
davon			
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1, A3 und A 4	3.669 m ²		
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	926 m ²		
Fläche für öffentlichen Spielplatz	186 m ²		
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		78 m ²	

8. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet. Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger.

Für die Planung und Herstellung der Brücke sollen Städtebaufördermittel beantragt werden.

Die Folgekosten der Gemeinde ergeben sich aus den Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- sowie Pflegekosten für nachfolgende Flächen:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage
- Öffentlicher Spielplatz auf der öffentlichen Grünfläche
- Fuß- und Radfahrerbrücke über die Schmale Gera
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radwegbereich zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Mittelhäuser Straße

Die Höhe der Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- sowie Pflegekosten ergibt sich aus der Art der jeweils

konkreten Ausführung einschließlich der verwendeten Materialien. Zu den Details erfolgen im weiteren Verlauf der Bebauungsplanverfahrens Abstimmungen mit dem Vorhabenträger, die im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Danach lassen sich Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- sowie Pflegekostenquantifizieren.

9. Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht, 17.01.2022
- Anlage 2 Schallimmissionsprognose LG 59/2020 - C, Ingenieurbüro Frank & Apfel, Eisenach, 02.11.2021
- Anlage 3 Geotechnischer Bericht G18-055, Voruntersuchung, Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt, 08.03.2018
- Anlage 4 Ingenieurgeologische Stellungnahme G18-055_N1, Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt, 23.04.2020
- Anlage 5 Stellungnahme zur Versickerung V18-004, Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt, 16.03.2018
- Anlage 6 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Plaue, Februar 2019, Ergänzungen vom 30.03.2021 und 06.05.2021
- Anlage 7 Klimagutachten 10101-20-02, Lohmeyer GmbH, November 2020
- Anlage 8 Verschattungsstudie 10133-20-09, Lohmeyer GmbH, Dezember 2020

Beschluss zur Drucksache Nr. 1492/22 der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KER663 "Zum Kornfeld" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Genauere Fassung:

01

Die Abwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan KER663 „Zum Kornfeld“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1:500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 10.01.2023 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KER663

"Zum Kornfeld"

Satzung

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
01.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 16.05.2014 und vom 31. Juli 2015.

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 Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	24.06.14 02.09.15	30.06.14 09.09.15			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	11.06.14 25.09.15	17.06.14 01.10.15		X		
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	18.06.14 27.08.15	24.06.14 02.09.15		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	10.06.14 03.09.15	16.06.14 09.09.15			z.T.	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	28.05.14 24.09.15	04.06.14 29.09.15		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.05.14 14.09.15	07.07.17 17.09.15		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	27.06.14 14.09.15	07.07.14 17.09.15			z.T.	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.06.14	30.06.14		X		
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.06.14 31.08.15	10.06.14 03.09.15			z.T.	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	02.06.14 07.08.15	05.06.14 11.08.15			z.T.	
B11	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	26.06.14	30.06.14		X		

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER663 "Zum Kornfeld"

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	04.06.14 11.08.15	11.06.14 13.08.15		X		
B13	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	26.06.14 10.08.15	30.06.14 16.08.14			z.T.	
B14	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	27.05.14 17.08.15	02.06.14 20.08.15		X		
B15	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	19.06.14 31.08.15	24.06.14 03.09.15		X		
B16	Landwirtschaftsamt Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	28.05.14 18.08.15	02.06.14 21.08.15				
B17	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	09.07.14 03.03.15	14.07.14 07.09.15		X		
B18	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B19	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B20	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung 14.09.15	- 18.09.15		X		
B22	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

N

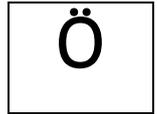
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 16.05.2014 und vom 31. Juli 2015.

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. Moritzstraße 14 99084 Erfurt neu: Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.05.14 12.08.15	04.06.14 14.08.15		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	20.06.14 04.09.15	20.06.14 04.09.15		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	09.06.14 31.08.15	10.06.14 31.08.15		X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	27.06.14 11.09.15	30.06.14 11.09.15		X		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	25.06.14 12.09.15	27.06.14 14.09.15				
N6	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	17.06.14 20.08.15	18.06.14 21.08.15		X		
N7	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	27.06.14	07.07.14		X		
N8	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	- 13.08.15	- 14.08.15		X		
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N10	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs wurde in der Zeit vom 26.05.2014 bis 27.06.2014 anhand der Planfassung vom Juni 2013 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 10.08.2015 bis 12.09.2015 anhand der Planfassung vom 15.04.2015 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 16.05.2014 und vom 31. Juli 2015.

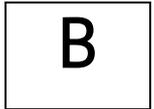
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	20.05.14 04.08.15	21.05.14 10.08.15		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	17.06.14 10.09.15	25.06.14 23.09.15			z.T.	
13	Bauamt	23.06.14 11.09.15	25.06.14 14.09.15			X	
14	Umwelt- und Naturschutzamt	26.06.14 12.09.15	01.07.14 16.09.15		X		
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	26.06.14 10.09.15	04.07.14 23.09.15		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B, Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	24.06.2014 02.09.2015	

keine grundlegenden Einwände mehr

Aus der Stellungnahme vom 24.06.2014

Raumordnung

Punkt 1

In der Begründung sind ergänzende Angaben zum Bedarf der geplanten Nutzungen erforderlich, da die erfolgten Angaben nicht ausreichend sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Begründung ist zu diesem Punkt mit dem Entwurf nachgebessert worden.

Immissionsschutz

keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken

Entwicklungsgebot

Punkt 2

Begründung für ein Mischgebiet ist zu überarbeiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Begründung ist zu diesem Punkt mit dem Entwurf nachgebessert worden.

Weitere Hinweise

Punkt 3

Es ist zu prüfen, inwieweit die Voraussetzungen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB hier tatsächlich erfüllt werden können. Die konkrete Art der baulichen Nutzung ist für die gewerblichen Einrichtungen noch unklar.

Der Vorhabenträger muss Eigentümer aller Grundstücke im Geltungsbereich sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Alle baulichen Nutzungen sind hinreichend konkret.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller Grundstücke im Geltungsbereich.

Punkt 4 und 5

zu 4: Festsetzung Mischgebiet

zu 5: Hinweise zum weiteren Verfahren, Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Satzungsbeschluss, Planurkunde, Ausfertigung etc.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Hinweise zur Art der Nutzung (Mischgebiet) und zum weiteren Verfahren, Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Satzungsbeschluss, Planurkunde, Ausfertigung sind bekannt und entsprechen dem durch das BauGB rechtlich vorgegebenen Voraussetzungen.

Aus der Stellungnahme vom 02.09.2015

Belange der Wasserwirtschaft - keine Grundsätzlichen Einwände

Punkt 6

Das südliche Plangebiet befindet sich in einem einstweilig gesicherten Überschwemmungsgebiet, das auch als solches gekennzeichnet ist. Es wird davon ausgegangen, dass dort keine neue Bebauung entsteht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es handelt sich bei der Fläche, die im einstweilig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt um eine private Grünfläche, die maximal mit einem offenen Gartenpavillon mit max. 30 qm Grundfläche oder mit einem Geräteschuppen mit max. 20qm Grundfläche bebaut werden. Das gekennzeichnete Überschwemmungsgebiet befindet sich allerdings nur in der südöstlichsten Ecke, sozusagen hinter dem Regenwasserrückhaltebecken in einer festgesetzten Fläche mit Bindungen für den Erhalt der Bepflanzung, d.h. hier könnte der Gartenpavillon weder aus funktioneller noch aus planungsrechtlicher Sicht stehen.

Belange des Immissionsschutzes - keine Grundsätzlichen Einwände

Punkt 7

Hinweis zum Planvollzug Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist einzuhalten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis zum Planvollzug hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Er ist erst im Zuge der Umsetzung von Bedeutung.

Beratende Hinweise zum Planverfahren

Punkt 8

Hinweis zur Bauweise im, textliche Festsetzung 2.11 - Widerspruch, Prüfung, welche Bauweise festgesetzt werden soll.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Mischgebiet MI 4 soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Damit die Festsetzung hinreichend konkret und eindeutig ist, wird die textliche Festsetzung 2.11 im Rahmen einer redaktionellen Änderung entsprechend präzisiert.

Das Werkstattgebäude ist fast 70m lang, entspricht somit einer abweichenden Bauweise. Der erste Halbsatz wird weglassen, so dass die Festsetzung 2.1. neu lautet:

"In der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge maximal 70m betragen."

Punkt 9

In der textlichen Festsetzung 1.3- Höhenbezugspunkte - soll der 3. Satz gestrichen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die redaktionelle Änderung dient der Präzisierung und dem Verständnis der textlichen Festsetzung 1.3 zu den Höhenbezugspunkten.

Punkt 10

Es ist das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag herzustellen. Dies muss aus den Plänen durch entsprechende Überschriften ersichtlich werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die redaktionelle Änderung dient der Präzisierung und dem Gebot zur Kongruenz der Planunterlagen, die zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören, Rechnung zu tragen.

Punkt 11

Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss sich eindeutig auf den Vorhaben- und Erschließungsplan beziehen muss. Vor Bekanntmachung ist auch der gesondert erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan auszufertigen. Ein entsprechender Ausfertigungsvermerk fehlt auf dem Plan vom 17.04.2015.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Titelüberschrift des Vorhabenplanes bezieht sich zum Satzungsbeschluss eindeutig auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. "Vorhaben- und Erschließungsplan KER663 Zum Kornfeld".

Die redaktionelle Änderung dient dazu der Präzisierung und dem Gebot zur Kongruenz der Planunterlagen, die zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören, Rechnung zu tragen.

Punkt 12

Es wird der Hinweis gegeben, dass auf einen gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplan im Hinblick auf die vorhabenkonkreten Festsetzungen, insbesondere zur Fassadenabwicklung, verzichtet werden kann, wenn ein ergänzender ausdrücklicher Vermerk auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan klarstellt, dass die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich auch Vorhaben und Erschließungsplan sein soll.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird weiterhin aus zwei Plänen bestehen:

1. Bebauungsplan: Planzeichnung, Teil A, mit textlichen Festsetzungen, Teil B, sowie
2. Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan und Fassadenabwicklungen (Ansichten).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sollte der Einfachheit halber im Idealfall aus einem Plan bestehen und nicht mehrere Seiten oder Pläne umfassen, damit im Nachgang nicht alles einzeln ausgefertigt, vom Oberbürgermeister unterzeichnet und geöst werden muss und damit für jeden klar erkennbar ist, was zusammengehört.

Im vorliegenden Fall kann jedoch wegen der Vielzahl einzelner unterschiedlicher Gebäude mit ihren Fassaden nicht auf einen zweiten Plan verzichtet werden.

Punkt 13

Der Ausfertigungsvermerk war noch nicht auf der Planzeichnung des Entwurfs

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Ausfertigungsvermerk war noch nicht auf der Planzeichnung des Entwurfs, weil es bei der Stadt Erfurt für das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung üblich ist nach dem Satzungsbeschluss und nach Anzeige § 21 ThürKo den Plan oder die Pläne hierzu mit einem gesonderten Stempel zu versehen und dem Oberbürgermeister zur Unterschrift vorzulegen. Gleiches wird bei der Begründung und der Abwägung etc. auch gemacht, für die es auch keinen gesonderten Ausfertigungsvermerk gibt.

Um der Stellungnahme nachzukommen wurde auf den Vorhaben- und Erschließungsplan der Ausfertigungsvermerk, wie auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgebracht. Die redaktionelle Änderung dient der Präzisierung.

Ferner ist anzumerken, dass die Datenmenge auf Grund der eingesetzten Fassaden bereits jetzt schon so groß ist, so dass Schwierigkeiten vorauszusehen sind, wenn die Pläne zusammengebracht werden und die große Datenmenge beider Pläne im Netz für den Kommunalen Sitzungsdienst und/ oder die Öffentlich zur Verfügung gestellt werden sollen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	11.06.2014 25.09.2015 und 09.10.2015	

mit Stellungnahme vom 25.09.2015 und 09.10.2015 keine Bedenken mehr

aus der Stellungnahme vom 11.06.2014

Punkt 1

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Behörde anzuzeigen. Es wird um Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich Erkundungsdaten und Lageplänen durch Bohrfirmen oder beauftragte Ingenieurbüros gebeten.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Den Hinweisen liegen andere gesetzliche Grundlagen zugrunde, wie das "Bundes-Bodenschutzgesetz" und das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" (Lagerstättengesetz), weswegen Hinweise auf Bebauungsplanebene nicht notwendig sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	18.06.2014 27.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.06.2014 03.09.2015	

Keine Einwände mehr mit der Stellungnahme vom 13.09.2015

aus der Stellungnahme vom 10.06.2014

Punkt 1

Es werden Hinweise gegeben zur:

1. Plangrundlage; Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
2. Bodenordnung; Bodenordnungsverfahren
3. Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze; keine Festpunkte im Plangebiet

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

zu 1: Der Entwurf des Bebauungsplanes ist auf Grundlage des ALK erstellt.

zu 2: Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht beabsichtigt.

zu 3: Es besteht kein Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	28.05.2014 24.09.2015	

Mit Stellungnahme vom 24.09.2015 keine Hinweise mehr

Aus der Stellungnahme vom 28.05.2014

Punkt 1

Obgleich bisher keine Bodenfunde bekannt sind, muss bei Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodenfunden, Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u. ä. sowie Befunden (auffälligen Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) gerechnet werden, die einer unverzüglichen Meldepflicht nach §16 Thüringer Denkmalschutz unterliegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es erfolgt der Hinweis "Bodenaufschlüsse" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen auf dem Plan.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.05.2014 und 06.06.2014 14.09.2015 (31.08.2015 und 03.09.2015)	

Anlagenbestand: Strom

Punkt 1

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der SWE Netz GmbH, die zu sichern und ggf. umzuverlegen sind. Es werden Hinweise gegeben, wie mit dem Leitungsbestand umzugehen ist.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Anlagenbestand: Gas

keine Betroffenheit; keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.06.2014 (01.07.2014) 14.09.2015 (10.09.2015)	

Die Stellungnahmen vom 01.07.2014 und 10.09.2015 führen ähnliche Belange an grundsätzliche Zustimmung

Punkt 1

Der Bebauungsplanbereich ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar; darüber hinaus werden weitere Hinweise zur Erschließung mit Trinkwasser gegeben.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen die Umsetzung des Bebauungsplanes und werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

In der Begründung zum Entwurf sind allgemeine Aussagen zur Strom- und Wasserversorgung getroffen worden, die den Rahmen und Sachverhalt zur Leitungssituation im Plangebiet und Versorgung wiedergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.06.2014	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.06.2014 31.08.2015	

Entsorgung

Punkt 1

Es werden entsorgungsspezifische Hinweise gegeben.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Die Festsetzungen zu den privaten Verkehrsflächen berücksichtigen keine Wendenmöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Die Entsorgung findet von einem Übergabeplatz an der Straße "Zum Kornfeld" statt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Punkt 2

Hinweise zum aktuellen Projekt – Übergabe der Müllbehälter für das Gebiet.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Übergabe-Standplatz für die Müllbehälter am Entsorgungstag vorgesehen. Dieser ist im Plan gekennzeichnet mit dem Buchstabenkürzel MS.

Punkt 3

Hinweise für die Bauphase

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des im Bebauungsplanes und finden daher keinen Eingang in die Festsetzungen..

Sie beziehen sich auf die Ausführung des Vorhabens.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.06.2014 07.08.2015	

grundsätzlich keine Einwände

Punkt 1

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der TEN sowie zusätzliche Hinweise zum Umgang und Schutz der Anlagen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Durch das Plangebiet gehen keine übergeordneten Leitungen der TEN. Es gibt lediglich einen Anschluss für das Bestehende Gewerbegebäude im MI4 (Werkstatt).

Eine nachrichtliche Übernahme ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.06.2014	

nicht berührt; keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.06.2014 11.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	26.06.2014 10.08.2015	

grundsätzlich keine Einwände

aus der Stellungnahme vom 26.06.2016

Punkt 1

Es ist kein Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.

Spezielle Anforderungen zum Inhalt einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es resultiert daraus kein Handlungsbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben. Jedoch ist Ersatzmaßnahme durch ein Flurbereinigungsverfahren betroffen, s. Punkt 3.

Punkt 2

Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Baugebiet selbst bzw. auf geeigneten externen Flächen zu realisieren, ohne Inanspruchnahme von Ackerland.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen z. T. im Gebiet selbst. Was darüber hinaus geht wird am Linderbach durch Rückbau eines Wehres erbracht. Ackerflächen werden dabei nicht in Anspruch genommen. Dies wird in der Begründung und im GOP dargestellt.

aus der Stellungnahme vom 10.08.2015

Punkt 3

Die Ausgleichsmaßnahme EA1 (Bezeichnung im GOP), im Bebauungsplan als M1 festgesetzt, liegt im Flurbereinigungsverfahren Vieselbach (Az.: 1-3-01000).

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme löst eine Zustimmung nach § 34 Abs. 1 FLurbG aus, die beim ALF Gotha einzuholen ist. Grundsätzlich stehen der Umsetzung der Maßnahme jedoch keine Belange aus dem Flurbereinigungsverfahren entgegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat die Lage der Ausgleichsfläche M1 (im GOP EA1) in einem Flurbereinigungsverfahren gem. der Stellungnahme keine Bedeutung. Die Hinweise sind mit Umsetzung der Maßnahme zu beachten. Daher wurde die Stellungnahme an die zuständige Fachbehörde weitergeleitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.05.2014 17.08.2015	

keine Betroffenheit; keine Einwände

Punkt 1

Es werden Hinweise an den Vorhabenträger, respektive späteren Bauherren für die Planungsphase und Ausführung gegeben.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.06.2014 31.08.2015	

keine Betroffenheit; keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	28.05.2014 18.08.2015	

aus der Stellungnahme vom 18.08.2015

Punkt 1

Hinweis zum rechtmäßigen Eigentümer der östlich zum Vorhaben gelegenen Flächen und Verwaltungsgebäude sowie der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Plangebiet.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Es wird ausgesagt, dass sich auf dem Flurstück 477/4 das Büro bzw. eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle der Agrargenossenschaft Kerspleben befindet, woraus Hinweise und Forderungen abgeleitet werden. Das stimmt so nicht, auf dem Flurstück befindet sich der Betrieb des Vorhabenträgers. Die genannten Gebäude der Agrargenossenschaft befinden sich auf den nordöstlich an die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte private Grünfläche angrenzenden Flurstück 478/6 sowie dem Flurstück 478/11 an der Gartenstraße mit Zugang/Zufahrt über die Gartenstraße. Die zwischen dem Flurstück 478/6 und den Mehrgenerationenhäusern liegenden Flurstücke sind private Gärten, die den Einfamilienhäusern an der Gartenstraße zugeordnet sind. Das heißt, der Agrarbetrieb ist nicht direkt betroffen.

Die Emissionen der Agrargenossenschaft sind im Lärmgutachten berücksichtigt worden.

Punkt 2

Hinweis zu einzuhaltenden Grenzabständen von Bepflanzungen auf der externen Maßnahmenfläche M1.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Flächen (4. Anstrich) betreffend die anzupflanzenden 3Bäume "malus silvestris" der Maßnahme M1 halten den zulässigen Grenzabstand von 2,0 m ein.

aus der Stellungnahme vom 28.05.2014

Punkt 3

Ackerlandfeldblock Herr Meisel

Abwägung

Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Alle im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass es diesbezüglich nicht zu Konflikten kommen kann.

Punkt 4

Die Flurstücke Gem. Kerspleben, Flur 3, 478/8 und 478/9 sind Eigentum der Agrargenossenschaft Kerspleben und sollten von der Planung ausgeschlossen werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Da diese Flurstücke nicht im Eigentum des Vorhabenträgers sind, können sie nicht in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Sie sind mit dem Entwurf bereits nicht Teil des Geltungsbereiches.

Punkt 5

Für die Planung der Kompensationsflächen nach § 15 Abs. 3 BNatSchG ist die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden zu vermeiden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen z. T. im Gebiet selbst. Was darüber hinaus geht wird am Linderbach durch Rückbau eines Wehres mit der Maßnahme M1 erbracht. Flächen, die derzeit als Ackerflächen genutzt werden, werden dabei nicht in Anspruch genommen. Bisher versiegelte Flächen des Wehres in den Flurstücken 341/2 und 341/2, Gem. Kerspleben, Flur 2 werden entsiegelt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.07.2014 03.09.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Landesamt für Bau und verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	- 14.09.2015	

keine Betroffenheit und daher keine Einwände

2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.05.2014 12.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	20.06.2014 04.09.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	09.06.2014 31.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	27.06.2014 11.09.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.06.2014 12.09.2015	

Aus der Stellungnahme vom 25.06.2015

Punkt 1

Integration von Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel wie Mauersegler, Dohlen und Schwalben sowie Nistkästen für Fledermäuse

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Es wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG gemacht. Im Ergebnis der saP sind weder Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel noch für Fledermäuse Nistkästen anzuordnen.

Die saP basiert vollständig auf Sekundärquellen, weshalb z.B. auf Fledermäuse nicht spezifisch eingegangen wurde. In der saP wird aber dargestellt, dass es am 17.09.14 eine Vorort-Begehung gegeben hat. Mit dem Ergebnis, dass im Gebiet keine Fledermäuse sind und auch keine zu erwarten sind aufgrund der Struktur des Gebietes. maximal entlang des Linderbaches werden Fledermäuse in den alten Baumstrukturen erwartet. In diese Bereiche wird durch Bebauung aber nicht eingegriffen.

Punkt 2, 3 und 5

2) Bepflanzung der Gärten mit einheimischen Gehölzen, um einheimischen Insekten Wirtspflanzen anzubieten.

3) Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas

5) Einsatz von ökologischem Pflaster zur Versickerung von Regenwasser in den Untergrund

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Hinweise werden mit Ausnahme der Fassadenbegrünung durch Festsetzungen aus den bereits durch den BUND benannten Gründen umgesetzt.

Punkt 6

Vermeidung von Straßenlampen, die Insekten anlocken: gelbes Licht statt weißes Licht.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweise ist im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Aus der Stellungnahme vom 12.09.2015

Punkt 7

Es dürfen grundsätzlich keine verschlechternden Maßnahmen in der Klimaschutzzone I vorgenommen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen und gefolgt.

Begründung

Das Klimagutachten stellt heraus, dass durch bestimmte Maßnahmen (z.B. der Erhalt der Grünflächen und -strukturen sowie Neubepflanzung mit Bäumen) ein klimatische Kompensation des baulichen Eingriffs erfolgt. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf in verschiedene Festsetzungen überführt. Um eine Überströmung zu gewährleisten, wurden die maximalen Höhen der Bebauung auf 7,5 bzw. 11,5 Meter begrenzt (Festsetzung 1.2). Davon ausgenommen ist die Bebauung im Bestand (mit einer maximal zulässigen Höhe von 16,5 Meter). Klimatisch ausgleichend wirkende Maßnahmen sind Dachbegrünungen (Festsetzung 5.4.), ein dauerhafter Erhalt der Hecken und Grünstrukturen (Festsetzung 8.1 und 8.2), baumverschattete Flächen und Stellplätze (Festsetzung 8.4 und 8.5) und Fassadenbegrünungen der wärmeexponierten Südseiten der Mehrgenerationenhäuser (Festsetzung 9.1 bzw. Teil A3 der zeichnerischen Festsetzung).

Punkt 8

Es wird kritisiert, dass das Klimaschutzgutachten nur die Belange auf die Ortslage Kerspleben prüft.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Beurteilung der klimaökologischen Veränderungen erfolgte mithilfe des Detailklimagutachtens, um die Auswirkungen auch außerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten. Der Geltungsbereich liegt in der Klimaschutzzone I. Ordnung. Diese Flächen haben größte Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Geländeprofil, Hangneigungen) fließt die hier entstehende Kaltluft zu einem großen Teil in Richtung Norden (Kerspleben) ab. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt topographisch bedingt und durch die Distanz zur Innenstadt in einem Bereich der untergeordneten Einfluss auf das Stadtklima und die Lufthygiene hat. Für andere Ortsteile kann eine bioklimatische Beeinträchtigung auch ausgeschlossen werden, da sich entlang der östlich liegenden Ortsteilkette (Urbich, Linderbach, Azmannsdorf, Kerspleben) ein autarker (von der Kernstadt Erfurt abgekoppelter) Kaltluftabfluss befindet. Insgesamt werden die Auswirkungen zu keinen Verschlechterungen in den dicht besiedelten Gebieten von Erfurt führen. Die Kaltluft im Geltungsbereich, die in Richtung Norden fließt, besitzt Einfluss auf Kerspleben. Eine funktions-tüchtige Zufuhr von Frisch- und Kaltluft bleibt aufgrund der klimatisch ausgleichend wirkenden Festsetzungen auch für Kerspleben gewährleistet. Durch den im Klimagutachten geführten Variantenvergleich zeigt, dass durch lokale Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

eine Kompensation des klimatischen Eingriffs erreicht werden kann und auch direkt benachbarte Gebiete keine Verschlechterung erfahren.

Punkt 9

Es werden das Bauen im Außenbereich und der Entzug von wertvollem Ackerland kritisiert.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen, aber nicht gefolgt.

Begründung

Es handelt sich um einen Außenbereich im Innenbereich bzw. um eine im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche, die auf kürzesten Wegen in das umgebende vorhandene Erschließungsnetz angebunden werden kann. Das Bauen auf dieser Art von Flächen erfolgt somit unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Die Fläche wurde zwar noch landwirtschaftlich zur Futterherstellung für Ponys und Kaninchen durch einen Nebenerwerbslandwirt genutzt, allerdings erfolgte die alleinig mögliche Zuwegung bereits über private Flächen Dritter. Unter dem Aspekt des Bedarfs an barrierefreien bzw. –armen Mehrgenerationenwohnhäusern in Kerspleben muss die Aufgabe dieser Nutzung in Kauf genommen werden.

Punkt 10

Es werden Hinweise gegeben zum Ausgleich des Rückbaues am Wehr (breiteres Bachbett und Retentionsflächen). Eine erneute Uferbefestigung mit Wasserbausteinen wird abgelehnt, stattdessen soll ein naturnahes, dynamisches Bachbett mit Ufervegetation und einem Auebereich bevorzugt werden, unter Erhalt vorhandener Eschen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen, aber nicht gefolgt.

Begründung

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme M1 deckt das für den Bebauungsplan KER 663 erforderliche Defizit an Ausgleichspotenzial ab. Die Verbesserung der Gewässerdurchgängigkeit durch den Rückbau des Wehres bewegt sich mit der vorgeschlagenen Maßnahme auf den zur Verfügung stehenden städtischen Grundstücken. Darüber hinaus gehende flächenhafte Geländemodellierungen sind aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Grundstücke nicht kurzfristig umsetzbar.

Punkt 11

Die Pflegezeit von 3 Jahren für die in der externen Ausgleichsfläche zu pflanzenden Obstbäume wird kritisiert und nicht akzeptiert. Es wird eine 10 - 20 Jahre lange Pflege vorgeschlagen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen, aber nicht gefolgt.

Begründung

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in städtischem Eigentum, so dass die dauerhafte Pflege der Gehölze im Rahmen der Gewässerunterhaltung gewährleistet ist.

Punkt 12

An- und Zufahrtswege sowie Stellplatzflächen etc. sollen versickerungsfähig sein und mit wassergebundener heimischer Materialien befestigt werden. Es soll auf Asphalt verzichtet werden und ein ökologisches Pflaster (Hydropor) zum Einsatz kommen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen, aber nicht gefolgt.

Begründung

Nach Festsetzung 5.2. sind für Stellplätze und deren Zufahrten mit Ausnahme der Tiefgarage sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Damit ist die Forderung mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage grundsätzlich erfüllt. Durch die Abfahrt in die Tiefgarage einschließlich der Scherkräfte in den Abbiegebereichen sind wasserdurchlässige oder gar wassergebundene Materialien ungeeignet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.06.2014 20.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	
mit Schreiben vom	27.06.2014	

keine Einwände

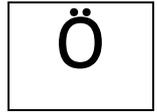
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Str. 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	- 13.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N11
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.06.2014	

keine Einwände

2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	20.05.2014 04.08.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	17.06.2014 10.09.2015	

Punkte 1-4

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes durch eine Löschwassermenge von 48m³/h auf die Dauer von 2 Stunden
2. Hinweise zum Einrichten und Erhalten von Löschwasserentnahmestellen. Maximale Hydrantenabstände: 150 m
3. Hinweise zur Berücksichtigung der Zugänglichkeit des Baugebietes
4. Hinweise zu brandschutztechnischen Maßnahmen für die Gebäude im Genehmigungsverfahren

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten zum Teil gefolgt.

Begründung

Im Umfeld des Gebietes ist der Löschwassergrundschatz gewährleistet.

Die Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes und Errichtung von Löschwasserentnahmestellen (Punkt 1 und 2) erfolgt im Wege der Erschließungsplanung durch entsprechende dimensionierte Trinkwasserleitungen in den festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen, die den erforderlichen Löschwassergrundschatz sicherstellen können. Mit Festsetzung der Straßenverkehrsflächen sind auf Bebauungsplanebene die Voraussetzungen zur Herstellung des Löschwassergrundschatzes gewährleistet.

Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen hinaus kein unmittelbares Regelungserfordernis. Eine Zugänglichkeit des Gebietes (Punkt 3) wird von der Straße "Zum Kornfeld" über die geplanten privaten Erschließungsstraßen gewährleistet.

Aus Hinweisen im Bezug auf bauliche Anlagen im Baugenehmigungsverfahren (Punkt 4) erfolgt kein Regelungserfordernis auf Bebauungsplanebene.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	23.06.2014 11.09.2015	

untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1

Ablehnung der Festsetzung der Privatstraße

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Privatstraße war seitens des Eigentümers so gewollt. Sie ist so in die immissionsschutzrechtliche Prüfung eingeflossen und das Tiefbauamt hatte keine Einwände dagegen. Konkrete Gründe, weswegen die Festsetzung abgelehnt wird, werden nicht genannt. Das Baugesetzbuch eröffnet die Möglichkeit der Festsetzung von privaten Straßen, insofern besteht keine Veranlassung die Festsetzung zu ändern.

Punkt 2

Im Vollzug nicht kontrollierbare immissionsschutzrechtliche Festsetzung 7.4

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung ist deswegen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, weil sie zwar im Wesentlichen auf Genehmigungsebene durchzusetzen ist, aber auf Bebauungsplanebene bereits bekannt sein soll. Aus Sicht der Umweltbehörde wird die Festsetzung so überhaupt erst kontrollierbar.

untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 3

Es wird auf die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.05.2014 zu Bodenfunden / archäologischen Funden verwiesen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gem. o. g. Stellungnahme erfolgt der Hinweis "Archäologische Bodenfunde" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen auf dem Plan.

Punkt 4

Gebäudebestand und denkmalrechtliche Situation; Ergänzung der Begründung und Ergänzung des Hinweises Archäologische Bodenfunde um den Sachverhalt archäologisches Relevanzgebiet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Ergänzungen sind redaktionell und dienen der Präzisierung der Begründung des denkmalrechtlichen Baubestandes, obgleich die ausdrückliche Erwähnung das es keine Denkmale gibt nicht unbedingt notwendig wäre. Die Ergänzung des Hinweises "Archäologische Bodenfunde" ist ebenfalls redaktionell und stellt auch eine Präzisierung der denkmalrechtlichen Belange dar.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	26.06.2014 12.09.2015	

Mit Stellungnahme vom 12.09.2015 keine Einwände mehr

Aus der Stellungnahme vom 26.06.2014

untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Aufgrund zu erwartender Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind als Grundlage für den Grünordnungsplan (GOP) folgende Gutachten anzufertigen:

- Biototypenkartierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Im weiteren Verfahren von Vorentwurf zur Entwurf wurde sowohl eine Biototypenkartierung als auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage des § 44 BNatSchG sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angefertigt. Sie sind zum einen Bestandteil des GOP (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) oder werden zusätzlich dem Bebauungsplan als Anlage (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)) beigelegt.

untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1 - Klimaökologie und Lufthygiene

Forderung eines Klimagutachten; Berücksichtigung der Klimaökologie und Lufthygiene durch:

- gebietsbezogene Grundflächenzahl für eine optimale Belichtungs- und Besonnungssituation der Wohnungen
- die Versiegelung von Flächen ist so gering, wie möglich zu halten, um einer Wärmeentwicklung vorzubeugen: alle 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum; Rasengittersteine
- Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen für die künftige Errichtung von Vorhaben; explizites Verwendungsverbot für den Betrieb offener Kamine.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Zur Berücksichtigung der Klimaökologie und Lufthygiene wurde im weiteren Verfahren ein Klimagutachten erstellt.

Als Art der Nutzung wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Wobei die GRZ mit 0,45 unter der maximale GRZ von 0,6 gem. BauNVO bleibt. In die GRZ von 0,45 eingeschlossen sind sowohl Hochbauten als auch sonstige versiegelte Flächen.

Zum einen wird durch die Nichtausschöpfung der GRZ mit 0,45 gegenüber 0,6 im Mischgebiet wird die Flächenversiegelung gering gehalten, zum anderen durch Festsetzungen zur Pflasterung und einen guten Durchgrünung der Gebiete, wie auch durch den hohen privaten Parkanteil. Die Wärmeentwicklung wird durch ebendiese Maßnahmen ebenfalls gering gehalten. Zum Teil werden Stellplätze aus diesem Grund überdacht und ihre Bedachung als Gründach ausgebildet, über den versiegelten Stellplatzflächen schaffen, um eine unnötige Wärmeentwicklung zu sichern. Die gegenüberliegenden Stellplätze haben keine Überdachung und es sind lediglich 2 Bäume vorgesehen, um die notwendige Anzahl der Stellplätze dort kompakt zu vereinigen und nicht das Restgebiet zu zersiedeln und weiter versiegeln zu müssen. Deshalb wird der Forderung "ein Baum nach je vier Stellplätzen" als einer Art "Baumdach" nicht nachgekommen. Dennoch wird der Forderung insgesamt, jedoch nicht als Baumdach im Stellplatzbereich, im Geltungsbereich nachgekommen.

Das Verwendungsverbot flüssiger und fester Brennstoffe in Feuerungsanlagen für die künftige Errichtung von Vorhaben sowie das explizite Verwendungsverbot für den Betrieb offener Kamine wird durch textliche Festsetzung 6.1 umgesetzt.

untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 3 - Lärm

Diverse Hinweise bezogen auf die vorgefundene Situation und Anwendung von Rechtsgrundlagen, DIN-Vorschriften etc.:

- die lärmschutzrechtlichen Vorgaben leiten sich aus der TA-Lärm für ein MI ab
- die Einhaltung der d. g. Immissionsrichtwerte ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln
- tieffrequente Geräusche sind ggf. vom ca. 1,3 km vom Plangebiet entfernten Umspannwerk Vieselbach zu erwarten, dies ist durch Messung und Bewertung gem. Beiblatt DIN45680 zu überprüfen.
- der Bau und wesentliche Änderungen der Erschließungsstraßen fallen unter den Anwendungsbereich der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Hinweise berücksichtigt wurden und deren Ergebnis zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf geführt hat. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können danach eingehalten werden.

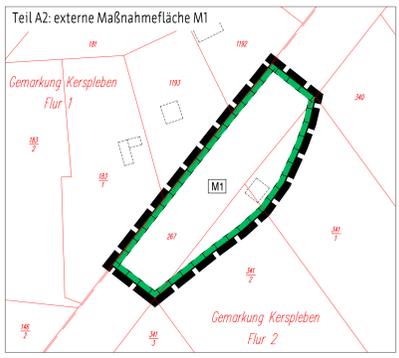
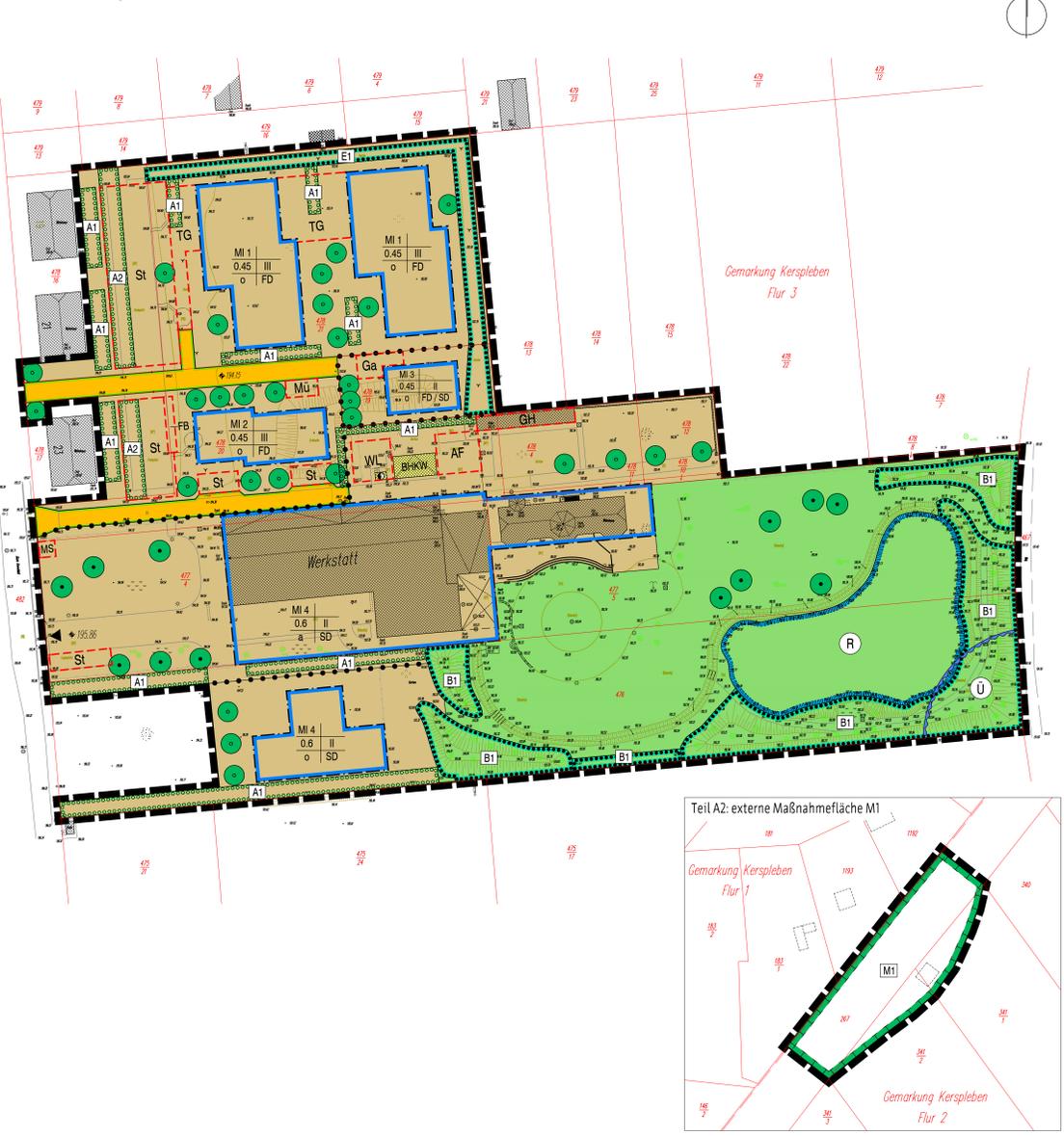
Es wurde überprüft, dass tieffrequente Geräusche durch das Umspannwerk Vieselbach sich nicht störend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auswirken.

Die Erschließungsstraßen sind als Privatstraßen festgesetzt und unterliegen damit der TA-Lärm und nicht der 16. BImSchV.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	KER663 "Zum Kornfeld"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	26.06.2014 10.09.2015	

keine weiteren Hinweise und keine Einwände

Teil A1: Planzeichnung



Planzeichnerklärung
 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanV
 1 Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschlüssel:

Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenz.	Zeichnerisch

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Mischgebiet (6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)
 04 Grundflächenz. z.B. 0,4
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 2 Vollgeschosse

Bauweise, Baufuß, Baugarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)
 o offene Bauweise
 o zweigeschossige Bauweise
 o Baugarten

Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 o Flächen für Versorgungsanlagen
 o Elektricität/Transformator
 o BHKW
 o Blockheizwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 o private Grünflächen
 o Zweckbestimmung: Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 o Regenwasserinhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 o Bezeichnung der Maßnahmenfläche
 o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 o Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 o A1 Bezeichnung der Anpflanzfläche
 o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 o Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 o Bezeichnung der Erhaltungfläche
 o Bezeichnung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung

Sonstige Planzeichen
 o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)
 o Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 Ga Doppelgarage
 TG Terrasse
 GH Gewächshaus
 AF Abstellfläche gepflastert
 WL Wertschlufflager
 FB Fahrradbox
 MU Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter
 MS Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr
 o Höhenbezugspunkt in m ü. NN
 o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Baugarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 o Bemessung in Meter

II Nachrichtliche Übernahmen
 o vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

III Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
 o vorhandene Bebauung
 o vorhandene Flurstücksgrenzen
 o vorhandene Flurstücksgrenze
 o vorhandene Flurstücksbereichung
 o Höhenlage des Geländes in m ü. NN

Teil B: Textliche 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 und Maß baulicher Nutzung**
 1.1. In den Baugebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind nur die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude und die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbetriebe zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

1.2. In den Baugebieten MI 1 und MI 2 darf die Oberkante des Gebäudes bei drei Geschossen maximal 11,50 m betragen. Im Baugebiet MI 3 darf die Oberkante des Gebäudes maximal 7,50 m betragen. Im Baugebiet MI 4 darf die Oberkante des Gebäudes maximal 7,50 m betragen. Ausnahmeweise dürfen im Baugebiet MI 4 Gebäudehöhen bis 18,00 m hoch sein, wenn die Summe ihrer Grundflächen 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
 § 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.3. Die Bebauungsebene für die festgesetzten Höhen ist für die Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3 der Höhenbezugspunkt 194,15 m ü. NNH auf der nördlichen privaten Straßenverkehrsfläche. Die Bebauungsebene für die festgesetzten Höhen ist für die Baugebiete MI 4 der Höhenbezugspunkt 195,86 m ü. NNH auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt. Die Oberkante des Gebäudes ist die höchste Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann ausnahmeweise durch technisch bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und Anschlüssen dem Gebäude optisch unterordnen, überschreiten.
 § 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 2.1. In der abweichenden Bauweise darf die Gebäudehöhe maximal 10 m betragen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO

3. **Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen**
 3.1. Garagen auf privaten Grundstücksflächen sind nur innerhalb des Baubereichs oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

4. **Private Grünflächen**
 4.1. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist für die Erhaltung einer baulichen Nebenanlage als offener Gangepavillon mit maximal 30 m² Grundfläche oder als Gartenschuppen mit maximal 20 m² Grundfläche zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 5.1. Unbelastete Niederschlagsflächen auf Terrassen und Gärten der privaten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, auf den Grundstücken zu sammeln und/oder zu versickern.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.2. Stellplätze und deren Zufahrt mit Ausnahme der Zufahrt zur Terrasse sowie sonstige befahrbare Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserundurchlässigen Materialien auszubilden.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.3. Grundstücksverbindungen zu privaten Grundstücksflächen sind mit einem Mindestabstand von 15cm zwischen Unter- und Oberkante auszuführen. Soziet dürfen maximal 0,20 m hoch sein.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.4. Die Dächer des Blockheizwerkwerkes und des angrenzenden oberirdischen Lagerplatzes, des Einfamilienhauses und der angrenzenden Garagen sind mit einer Dachbegrenzung auszubilden.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.5. Auf der Maßnahmenfläche M1 ist die ehemalige Wehranlage vollständig zurückzubauen. Das Ufer ist mit Wasserbauteilen im Bereich der abgehängten Böschungsbefestigungen zu sichern (Befestigungstiefe mind. 0,50 m, dick 0,50 bis 0,75 m hoch über Sohle, Steinklasse II). Der gesamte Böschungsbereich einschließl. der Befestigung aus Wasserbauteilen ist mit einer Oberbodenschicht anzudecken und mit Landschaftsformen anzudecken. Auf dem kommunalen Flurstück sind 3 Bäume (Malus sylvestris, H. SUI 12-14cm) mit einem Abstand von ca. 10 m untereinander anzupflanzen. Für die Bepflanzung der öffentlichen Flächen sind 1 Jahr Ferkelpflanzen und 2 Jahre Entwicklungspflege auszuführen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
 § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

6.1. In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichtet oder wesentlich verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Dies gilt auch für zusätzliche Kaminfeuerstellen, die nicht ausschließlich der Beheizung dienen und die nicht gelegentlich genutzt werden. Diese sind unzulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

7.1. Die Außenluftbelastung der baulichen Anlagen müssen je nach Lärmpegelbereich und Raumart nachfolgenden Schalldämm-Maßes R_wes aufweisen:

Lärmpegelbereich	Möglichester Wert (in dB(A))	Raumart	Raumart	Raumart	Raumart
		Außenluft	Wohnräume	Umschlagräume	Umschlagräume
		R _w es (dB(A))			
I	56 - 60	30	30	30	30
II	61 - 65	35	30	30	30

7.2. Das festgesetzte Regenwasserabfuhrsystem ist einschließlich seiner Uferbereiche als naturnaher Teich dauerhaft zu unterhalten.
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

7.3. Das festgesetzte Regenwasserabfuhrsystem ist einschließlich seiner Uferbereiche als naturnaher Teich dauerhaft zu unterhalten.
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

7.4. Für das Mischgebiet MI 4 ist die Terrassenabdichtung zu mind. 50% einzuschichten. Regenrinnen in der Zufahrt sind als verschraubte Gussstahlsplattens oder gleichwertig lüftungsmäßig auszuführen. Das Gangesystem muss dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen.
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

7.5. Für das Mischgebiet MI 4 auf einer Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte BHKW sind folgende Schalldämmmaßnahmen zu realisieren:
 - Begrenzung der Schalldämmung des Abgasraumes auf L_w ≤ 66 dB(A) durch den Einbau eines zusätzlichen Schalldämpfers mit einer mittleren Einfüllungsleistung von D_e ≥ 10 dB
 - Begrenzung der Emissionen des Daches und der Nordwand auf L_w ≤ 48 dB(A) mit, durch Einbau einer zusätzlichen Massendecke aus mind. 10 cm dicken Schichten nach Anlage 14 und dadurch Erhöhung der Schalldämmung um 10 dB im lärmverursachenden Bereich
 - Begrenzung der Emissionen der Öffnung des Vorräume zum BHKW (Raum für ABU) auf L_w ≤ 44 dB(A) über Einbau eines Schalldämpfers, evtl. zusätzlich Einbau eines Tones erforderlich
 - Begrenzung der Emissionen der Öffnung des Vorräume 2 (ostlich zum BHKW (Raum für ABU) auf L_w ≤ 58 dB(A) über Verkleinerung der Öffnungsfläche auf 50% (1,5 x 1,5 m) und Verkleinerung im Raum, z.B. ca. 140 mm Mauer auf 10 cm, z.B. Topdeck Hardine von Isolier
 - Schalldämmmaßnahmen gegen tieffrequente Geräusche:

Emission	50 Hz	63 Hz	80 Hz	100 Hz
Abgasraum	-20dB	-20dB	-20dB	-20dB
Dach	-20dB	-11dB	-13dB	-30dB
Abut über Dach	-10dB	-10dB	-6dB	0dB
Öffnung Vorräum 1	-15dB	-12dB	-15dB	-15dB
Öffnung Vorräum 2 nach Osten	-5dB	-5dB	-5dB	-8dB

7.6. Für das Mischgebiet MI 4 auf einer Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte BHKW sind folgende Schalldämmmaßnahmen zu realisieren:
 - Im BHKW-Raum ist ein Inneneinzel auf ≤ 35 dB(A) einzuschichten
 - Die Außenwände und das Dach sind in mind. 18 cm Stahlbeton oder gleichwertig (m → 400 kg/m³) auszuführen und mit mind. 30 cm Erde zu überdecken
 - Reduzierung der Geräuschemission im Zu- und Abfuhrkanal um mindestens 30 dB bei einer Öffnungsfläche von 1 m² durch Einfüllungsleistung des Schalldämpfers
 - Begrenzung der Schalldämmung des Abgasraumes auf L_w ≤ 60 dB(A) durch den Einbau eines Schalldämpfers
 - Schalldämmmaßnahmen gegen tieffrequente Geräusche:

Emission	50 Hz	63 Hz	80 Hz	100 Hz
Wand / Dach	30	29	37	50
Abgasraum / H	30	29	37	50
Zu- und Abfuhrkanal	27	18	29	44
Abgasraum / L (Unter)	69	62	67	52

R = Innenwände; D = Außenwände; L = Außenwände; H = Dach; U = Unterboden

7. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen
 § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

10.1. In den Baugebieten MI 1 und MI 3 sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung in Form eines Werbeschildes mit einer maximalen Größe von 0,12 m² zulässig.
 § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

10.2. Im Baugebiet MI 2 sind 3 Werbeanlagen, davon eine an der Zufahrt südlich des Gebäudes zum Korntal 23 mit einer maximalen Größe von 2,0 m² und zwei am Gebäude jeweils in Form eines Werbeschildes mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig.
 § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

10.3. Im Baugebiet MI 4 sind 2 Werbeanlagen, davon eine an der Zufahrt zum Gewerbetriebe mit einer maximalen Größe von 4,5 m² in Form eines Werbeschildes und eines an der Zufahrt zum Gewerbetriebe mit einer maximalen Größe von 8,0 m² zulässig.
 § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

11. **Gestaltung unbauter Flächen der bebauten Grundstücke**
 § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

11.1. Abgrabungen an Gebäuden zur Belichtung der Kellergeschosse sind unzulässig.
 § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

12. **Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**
 § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

12.1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so auf den privaten Grundstücken anzuordnen, dass sie dauerhaft und allseitig gegen Einsicht von öffentlichen Straßenraum abgegrenzt sind. Zur Abschirmung sind Mauern, Ergrünungen, Palisaden oder bspweise Rankgitter zulässig.
 § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

13. **Gestaltung und Höhe von Einfriedrungen**
 § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

13.1. Einfriedrungen im Baugebiet MI 4 zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als Mauerwerk mit senkrechten Stäben oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
 § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

13.2. Einfriedrungen zum Landschaftsraum sind nur als Metallgittermauern mit senkrechten und waagrechteten Stäben mit einer Mindeststangehöhe von 0,10 x 0,20 m (Breite x Höhe) mit geschwungener Oberkante oder als frei wachsende Hecke gemäß Planlinie Sträucher zulässig. Die Oberkante des Zaunes darf in der Mitte des Zaunes maximal 2,25 m und an den Posten maximal 2,50 m hoch sein. Die Posten sind in Metall oder Stahlbeton mit einer maximalen Breite bzw. Durchmesser von 0,30 m auszuführen.
 § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. **Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften**
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntheit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bauherr Kenntnis von der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedem Einzelfall erlangen kann.
 § 10 Abs. 3 BauGB

2. **Archäologische Bodendenkmale**
 Zuzulassende sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Für alle Einzelheiten innerhalb des Planbereichs ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz.

3. **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**
 Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auf andere Weise, wie kontaminationsverträgliche Baustoffe oder Aushubstoffe, an die Luft freigesetzt, so ist die untere Bodenschicht, Umwelt- und Naturwissenschaften der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. **Bodenaufschlüsse**
 Geplante Erdarbeiten und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie, Wasserbau und Bergbau sowie dem Thüringischen Landesamt für Geologie, Wasserbau und Bergbau anzuzeigen. Sachverständigen einschließlich der Erdarbeiten und der Lagerung der Bohrer sind der Thüringer Landesamt für Geologie in Weimar zu übergeben.

Verfahrensvermerk zum vorbereitenden Bebauungsplan KER63 "Zum Kornfeld"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.04.2014 mit Beschluss Nr. 1704/13, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 16.05.2014, den Entwurf- und Aufstellungsschluss gefasst, den Vorentwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung genehmigt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

2. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 16.05.2014, ist vom 20.05.2014 bis zum 27.08.2014 durch förmliche Auslegung des Vorentwurfs und dessen Begründung durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2014 zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailierungsgrad der Umplanung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Der Stadtrat Erfurt hat am 08.07.2016 mit Beschluss Nr. 0607/15 den Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans mit Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

7. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.05.2014 mit Beschluss Nr. 1704/13, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 16.05.2014, den Entwurf- und Aufstellungsschluss gefasst, den Vorentwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung genehmigt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

9. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

10. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

11. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

12. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

13. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

14. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

15. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

16. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

17. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

18. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

19. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

20. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

21. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

22. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

23. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

24. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

25. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

26. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

27. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

28. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

29. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

30. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

31. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

32. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

33. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

34. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

35. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

36. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

37. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

38. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

39. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

40. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

41. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

42. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

43. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

44. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

45. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

46. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

47. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

48. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

49. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

50. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

51. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

52. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

53. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

54. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

55. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

56. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

57. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

58. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

59. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

60. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

61. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

62. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

63. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

64. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

65. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

66. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

67. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

68. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

69. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

70. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

71. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

72. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

73. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

74. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

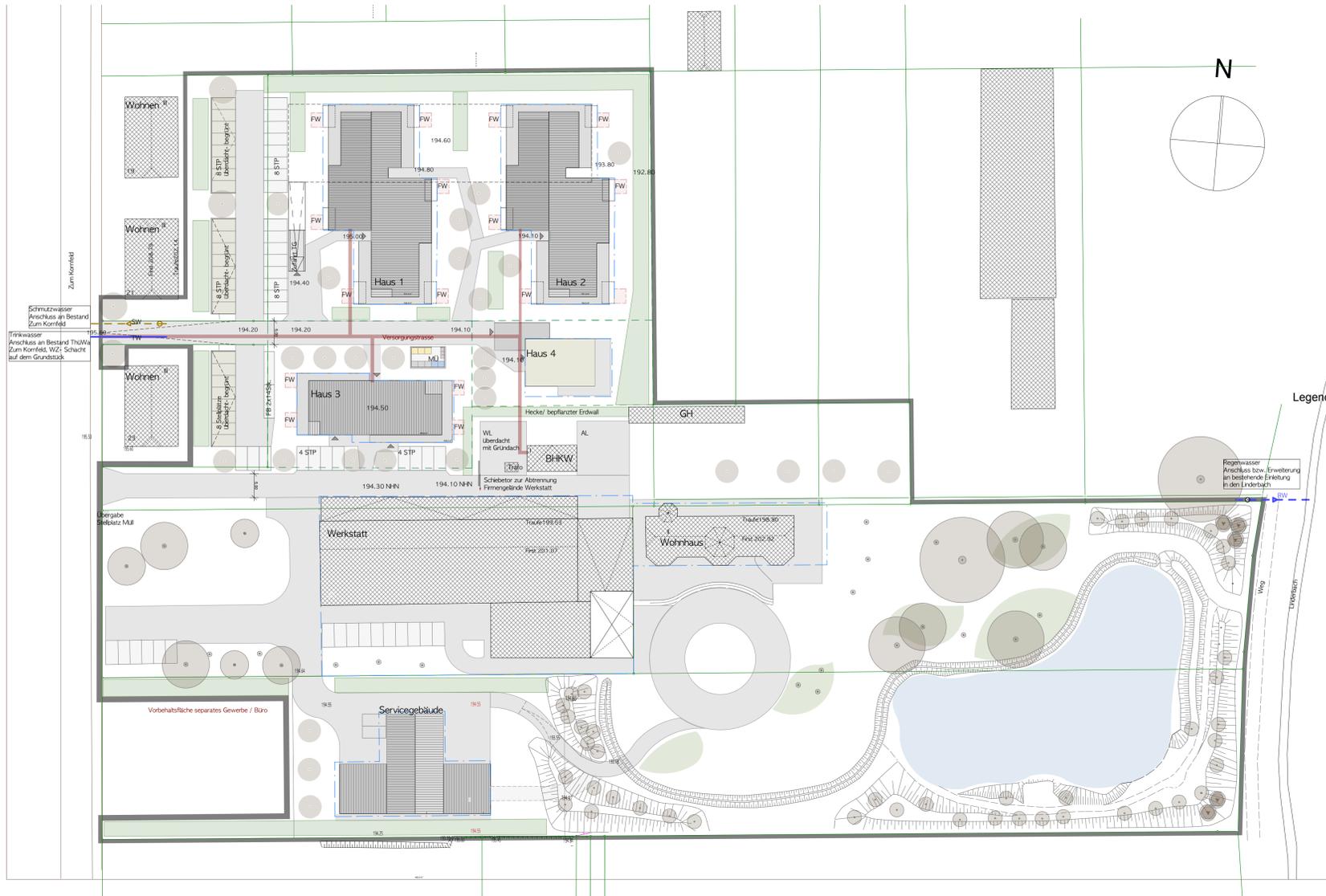
75. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

76. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

77. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 12.09.2015 öffentlich ausliegen.

78. Die von der Planung berieten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

79



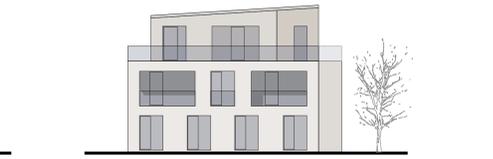
Haus 1 und Haus 2 "Barrierefrei Wohnen" Ansicht Ost- und Westseite



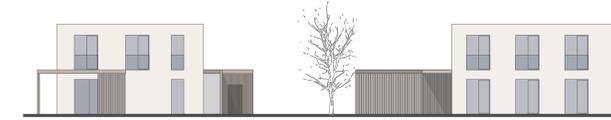
Haus 1 und Haus 2 "Barrierefrei Wohnen" Ansicht Nordseite



Haus 3 "Wohnen und Gesundheit" Ansicht Südseite



Haus 3 "Wohnen und Gesundheit" Ansicht Ostseite



Haus 4 EFH Ansicht Ostseite



Haus 4 EFH Ansicht Südseite



Haus 4 EFH Ansicht Westseite



Hausmeisterservice Gebäude Nordfassade



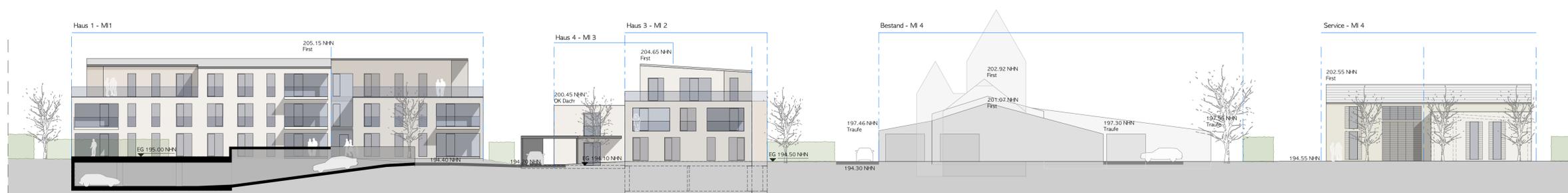
Hausmeisterservice Gebäude Westfassade



Gesamt Ansicht Südseite

Barrierefrei Wohnen Haus 1

Barrierefrei Wohnen Haus 2



Barrierefrei Wohnen Haus 1

Einfamilienwohnhaus Haus 4

Wohnen und Gesundheit Haus 3

Hausmeisterservice

Legende / Planzeichenerklärung

	Grenze Geltungsbereich Vorhaben		Eingang oder Zufahrt
	Baugrenzen		FB Fahrradbox
	vorhandene Flurstücksgrenzen		MÜ Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter
	Versorgungsstrasse für die Erschließung der einzelnen Häuser		MS Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr
	vorhandene Bebauung		478/8 vorhandene Flurstücksbezeichnung
	Anpflanzflächen Hecke		194,10 Höhenlage des Geländes in m ü. NHN
	befestigte Flächen Zufahrtsstraße, Wege		BHKW Blockheizkraftwerk
	befestigte Flächen Stellplätze		TG Tiefgarage
	Stellfläche für transportable Leiter der Feuerwehr 2,5x3m		GH Gewächshaus
	Anpflanzen von Bäumen		WL Wertstofflager
	Erhaltung von Bäumen		AL Abstellfläche / Lager
			FB Fahrradbox

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663

VORHABEN	PROJEKT-NR.	KER 663
Wohnbebauung "Zum Kornfeld" Erfurt-Kerspleben		
VORHABENTRÄGER		
Wolfgang Hack Zum Kornfeld 25, Erfurt-Kerspleben		Tel. 0361203-739900 mail: andreas.hack@hack-auto.de
Planzeichnungen	GEZ	SH
Lageplan mit Dachaufsichten	MASSSTAB	1:500/1:200
Ansichten	DATUM	02.05.2016
	REV	
	PLAN-NR.	341-03-01

Projektbeschreibung „Wohnen am Kornfeld“
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663

1. Standorteinordnung

Am süd-westlichen Rand von Kerspleben plant der Vorhabenträger die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 3 Gebäudeteilen mit insgesamt 38 Wohnungen als Mehr-Generationen- Wohnen, ca. 80 % der Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen werden, geplant sind 3 Gebäude mit 2-Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

In der Nachbarschaft befindet sich an der Westseite eine vorhandene Wohnbebauung, welche aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dach besteht, an der Nordseite grenzen vorrangig Einfamilienhäuser an. Im Süden befindet sich der Gewerbebetrieb des Vorhabenträgers.

Fotos zum Standort Wohnbebauung vorhandene Umgebung



Blick aus Richtung Westen auf die vorhandenen Mehrfamilienhäuser, der Standort für die Wohnbebauung liegt hinter den Mehrfamilien-Wohnhäusern



Blick aus Richtung Osten auf den Standort für das geplante Mehr-Generationen-Wohnen
Im Westen die angrenzende Mehrfamilienhäuser, im Norden vorrangig Einfamilienhäuser,
in Richtung Osten / rechts im Bildrand der landwirtschaftliche Betrieb.

Nutzungskonzept

Im Vordergrund des Wohnprojektes steht das aktive unabhängige Wohnen in den eigenen vier Wänden für Senioren und Seniorinnen, ergänzt durch Wohnangebote für junge Familien.

Die barrierefrei geplanten Wohnungen sollen den Mietern den Alltag erleichtern und ein Wohnen am Standort Kerspleben mit seinem dörflichen Charakter auch im Alter ermöglichen.

Damit wird das Wohnangebot in Kerspleben ergänzt, da barrierefreier, altersgerechter Wohnraum bisher kaum vorhanden ist.

Das Wohnen konzentriert sich in zwei gleich konzipierte Gebäude, Haus 1 und Haus 2. Für Haus 3 ist eine Mischnutzung aus Wohnen und sozialen Diensten / stilles Gewerbe vorgesehen. Im Erdgeschoss sind ebenerdig zwei Nutzungseinheiten geplant, für die folgenden Nutzungsmöglichkeiten im Gespräch sind:

- Arztpraxis
- Sozialstation
- Physiotherapie, Fußpflege, Kosmetik und Versicherungsangebot

In den Obergeschossen sind ebenfalls Wohnungen vorgesehen, im Treppenraum ist eine Vorbehaltsfläche für einen Personenaufzug eingeplant, so das auch die 6 Wohnungen in den Obergeschossen bei Bedarf barrierefrei erschlossen werden können .

Durch die versetzte Anordnung der geplanten Wohnbebauung entstehen differenzierte Freiräume, die den Bedürfnissen der Bewohner nach Privatsphäre und Kommunikation Rechnung tragen.

Haus 3 bildet mit seiner Mischnutzung den Übergang zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung.

Weiterhin ist auf dem Grundstück im Süd-Osten die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses vorgesehen, in den folgenden textlichen Erläuterungen mit Haus 4 bezeichnet.

Südlich des Gewerbebetriebes der Firma Hack, auf gleicher Höhe wie die Werkstatt ist die Errichtung eines ein- geschossigen Gebäudes vorgesehen mit Geschoßeinbauten für Sozial- und Lagerbereiche, für die Nutzung als Hausmeisterservice / Grünanlagenpflege. Das Gebäude dient zum Unterstellen von Technik für die Grünanlagenpflege, Winterdienst und für die Unterhaltspflege, es ist die Schaffung von 2 bis 3 Arbeitsplätzen vorgesehen. Zu den Aufgaben des Hausmeisterservice gehört die Pflege und Betreuung der Außenanlagen und Gebäude der vorhandenen 18 Mietwohnungen, des vorhandenen Gewerbebetriebes, sowie die Pflege der 38 neu geplanten Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

Architektur, Fassade und Material

Die neu geplanten Mehrfamilienwohnhäuser Haus 1 und 2 sind auf dem Grundstück in Nord-Süd- Achse angeordnet, durch Vor- und Rücksprünge in der Grundrissgestaltung entsteht eine Fassadengliederung die in Ihrer Proportion Bezug auf die bestehende Wohnbebauung nimmt, gleichzeitig entsteht eine gestaffelte Erschließung, die lange Flure vermeidet und kommunikative Zwischenräume entstehen lässt.

Die Mehrfamilienwohnhäuser sind barrierefrei geplant und jeweils mit einem Personen-Aufzug ausgestattet, die Erschließung auf der Etage erfolgt über einen räumlich gegliederten, großzügigen Treppenraum der an zwei Seiten an die Fassade angrenzt und somit direkt belichtet und belüftet ist. Je nach Bedarf kann ein Teil der Wohnungen rollstuhlgerecht vorgerüstet werden.

In den Staffelgeschossen sind Familienwohnungen vorgesehen.

Alle Wohnungen sind nach 2 oder 3 Seiten orientiert und verfügen über einen Freisitz als Loggia oder Terrasse.

Haus 3 ist um 90° gedreht in Ost-West Richtung, die gewerbliche Erdgeschossnutzung wird über die Südseite erschlossen, die Wohnungen werden von Norden über den Wohnhof erschlossen, auch hier sind die Wohnungen nach 2 oder 3 Seiten orientiert mit einem zugeordneten Freisitz.

Alle Wohngebäude erhalten eine mehrschalige Konstruktion der Außenwände, als massive Wand mit einem Wärmedämmverbund-System und einem mineralischem Putz als Außenhaut.

Die Dachflächen sind als flach geneigtes Sattel- oder Pultdach konzipiert mit Dachneigungen von 3 bis 6°, für die Dachhaut ist Trapezblech vorgesehen, je nach Ausführungsvariante einfach oder als isoliertes Trapezblech/ Thermodach.

Das Trapezblech bildet in funktionaler Hinsicht den optimalen Befestigungsgrund für die geplante Photovoltaikanlage. Für das Einfamilienhaus ist ein Flachdach mit Dachbegrünung vorgesehen. Das Servicegebäude erhält ebenfalls ein flachgeneigtes Sattel und Pultdach.

Der sommerliche Wärmeschutz wird durch ein günstiges Wand -Öffnungsverhältnis und außenliegende in die Fassade integrierte Sonnenschutzanlagen realisiert. Ergänzend ist an den Südseiten der barrierefreien Wohngebäude Haus 1 und Haus 2 an Teilbereichen Fassadengrün angeordnet. Am Haus 3 sind auf der Südseite 4 Bäume vorgesehen.

Erschließung, Energieversorgung, Energetischer Standard

Verkehr

Die straßenseitige Erschließung für die neu geplante Wohnnutzung erfolgt von Westen über die Straße Zum Kornfeld und die vorhandene private Zufahrtsstraße zwischen Hausnummer 21 und 23. Diese private Zufahrtsstraße wird erneuert und erweitert, die auf der westlichen Seite angrenzenden vorhandenen 24 Stellplätze, zugehörig zur bestehenden Wohnbebauung Hausnummer 19, 21 und 23 erhalten eine Überdachung, mit einem Gründach.

Für den größten Teil der erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage geplant, als Unterlagerung von Haus 1 und Haus 2, der Personenaufzug und die Treppenhäuser erschließen somit auch die Tiefgarage barrierefrei. In der Tiefgarage sind 42 Stellplätze untergebracht davon mindestens 4 Stellplätze behindertengerecht, 27 weitere Stellplätze sind als Freiaufstellung vorgesehen. Über die Tiefgarage erreichbar sind in Haus 1 und 2 Fahrrad-Abstellräume vorgesehen mit je 28 Stellplätzen. Weiterhin sind im Aussenbereich am Westgiebel Haus 3, zwei geschlossene Fahrradgaragen vorgesehen mit je 12 Einstellplätzen.

Dies entspricht einer Stellplatz Kennziffer von je 1,5 Stellplätzen für PKW und 2 Stellplätzen für Fahrräder, je Wohnung.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ermöglicht einen möglichst hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen, daraus resultierend eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Rettungswege und Feuerwehruzufahrt

Die geplanten Gebäude sind in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen, mit einer Höhe bis 7m. Sicherstellung des 2. Rettungsweges mit tragbaren Leitern, je Nutzungseinheit Standflächen zum Anleitern in der Größe 3x2,5m sind vorgesehen. Die geplante Zufahrtsstraße und die Wendemöglichkeit im Bereich der Tiefgarage sind entsprechend Abstimmung mit dem Brandschutzamt für die Feuerwehr ausreichend.

Schmutzwasser

Der Anschluss erfolgt an den Bestandskanal in der öffentlichen Straße Zum Kornfeld, unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze an der privaten Zufahrtsstraße ist ein Hausanschlussschacht vorgesehen. Von den Gebäuden bis in den HA-Schacht wird die Grundstücksanlage errichtet. Die Genehmigung hierfür wird im Zuge der Einreichung Bauantragsunterlagen als Entwässerungsgesuch beim zuständigen Entsorger, dem Erfurter Entwässerungsbetrieb, eingeholt.

Regenwasser

Die Einleitung erfolgt mit Bezug auf die Vorabstimmung mit der UWB und die bereits vorhandene Einleitgenehmigung in den Linderbach. Für die zusätzlichen Mengen wird die Ergänzung der Einleitgenehmigung beantragt und dem entsprechend eingeleitet.

Trinkwasser

Der Anschluss erfolgt von der öffentlichen Straße Zum Kornfeld bis unmittelbar hinter die Grundstücksgrenze des Vorhabens . Hier wird ein Wasserzählerschacht entsprechend den Vorgaben des Versorgers ThüWa errichtet.

Energieeinsparverordnung EnEV / Energieversorgung Strom und Gas

Die Gebäude entsprechen den aktuellen Anforderungen der EnEV, die Energieversorgung erfolgt zu 100 % aus erneuerbarer Energie oder Kraft-Wärme-Kopplung KWK- Energien:

- Stromversorgung durch lokal erzeugten Strom (Photovoltaik und Kraft- Wärme- Kopplung mit Biomethan und Erdgas)
- Wärmeversorgung: Anschluss an ein bereits bestehendes Nahwärmenetz mit Pufferspeicher welches die bereits bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser und die Werkstatt der Familie Hack versorgt
- Wärmeerzeugung zu 100% aus Kraft- Wärme- Kopplung /KWK
100% erneuerbar und CO2-neutral (Biomethan), Primärenergienutzung größer 90%
- Die KWK- Anlagen bestehen bereits und können den zusätzlichen Bedarf abdecken.
- Energieversorgung (Strom und Wärme) ist hocheffizient, CO2-Neutral und erneuerbar

Der zentrale Anschluss an das öffentliche Netz erfolgt am Übergabepunkt im Bereich der vorhandenen Trafostation an der Straße Zum Kornfeld.

Die Energieerzeugungsanlagen BHKW und Photovoltaik werden netzparallel betrieben. Ein Erdgasanschluss ist am BHKW vorhanden und ein weiterer Anschluss ist nicht erforderlich.

Telekom

Der Anschluss erfolgt von der öffentlichen Straße Zum Kornfeld aus dem örtlich vorhandenen Leitungsnetz.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist ein zentraler Stellplatz am Ende der Erschließungsstraße vorgesehen. Ermittlung der Stellplatzgröße an Hand der Wohnungsanzahl und Personen.

Wohnungsverteilerschlüssel

	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Gesamt	Personen	Gesamt
				WE	je WE	Personen
2-Zi WE	4	4	2	10	1,5	15
3-Zi WE	9	8	2	20	2,5	50
4-Zi WE	3	3	2	8	3,5	28
Gesamt						93

Entsprechend Abfallwirtschaftssatzung vom 20.12.2012, §8 beträgt das Mindestvorhaltevolumen für Hausmüll (nichtverwertbare Abfälle) 10l/ Person und Woche, die Entsorgung erfolgt zwei- wöchentlich

Daraus resultiert ein Vorhaltevolumen von ca. $93 \times 10 \times 2 = 1860l$

1. Abfallbehälter Hausmüll

240l x 8 = 1920l oder Hausmüllcontainer 660l x 3 = 1980l (1100l x 2 = 2200l)

2. Abfallbehälter gelb / grüner Punkt

Säcke oder Container, Volumen analog Hausmüll

3. Abfallbehälter braun, kompostierbare Abfälle, Biotonne

240l x 4 = 960l - Empfehlung, keine Vorgabe

4. Abfallbehälter Papier , Abholung 4-wöchentlich, Standort optional im Keller

240l Papiertonne oder 1100 Papiercontainer

Die Stellfläche erhält eine Einfassung als Sichtschutz mit einer Fassadenbegrünung.

Die Müll- und Wertstoffbehälter werden an den Entsorgungstagen durch den Hausmeister an die Straße Zum Kornfeld gebracht.

Müllübergabeplatz

Der Übergabeplatz wird in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger / Entsorger an der öffentlichen Straße zum Kornfeld eingeordnet und anhand von Entsorgungszyklus und Müllaufkommen dimensioniert.

Werbung

Neu geplant ist eine Hinweistafel / Aufsteller an der Straße Zum Kornfeld, an der Zufahrt südlich nach Hausnummer 23, für die Gewerbenutzung / Artpraxis und Physiotherapie o. Sozialstation im Erdgeschoss Haus 3, Abmessung Breite x Höhe ca. 1x2m, weiterer Hinweis direkt am Eingang zu den Praxisräumen, Größe 1m².

Die Werbung für den vorhandenen Gewerbebetrieb ist im Bestand vorhanden, als Aufsteller, direkt an der Zufahrt von der Straße Zum Kornfeld zum Gewerbebetrieb, Anmessung Breite x Höhe 1,5 x 3m, sowie ein beleuchteter Schriftzug am Gebäude Abmessung Breite x Höhe ca. 4x2m.

Einfriedung

Im Bereich des Barrierefreien Wohnens bildet die vorhandene Hecke an der Nord und Ostgrenze eine natürliche Einfriedung. Das Grundstück des Einfamilienhaus erhält einen Zaun aus Stabgittermatten mit einer Höhe von ca. 1,5m der zum Teil begrünt wird, in gleicher Ausführung ist auch der Zaun an der Westgrenze des Wertstofflagers geplant. Das Gewerbegrundstück der Firma Hack erhält an der Westseite zur Straße ebenfalls einen Zaun aus Stabgittermatten die Süd- und Ostgrenze der Parkanlage erhält einen Zaun aus Metallpfosten und Felder mit Stabfüllungen, Höhe im Mittel 2,4m.

Die neuen Verkehrsflächen, Zufahrtsstraße und Stellplätze für die Mehrgenerationshäuser bleiben im Eigentum des Antragstellers. Kosten für die Beleuchtung, Winterdienst, Unterhalt und Pflege fallen der Stadt Erfurt nicht an.

Kennzahlen

Grundstücksanteile

Grundstück	Generationen Wohnen	4244m ² + 1342m ²	= 5.586m ²
Grundstück	Einfamilienwohnhaus		688m ²
Grundstück	Hausmeisterservice		1.960m ²

Wohnflächen mit separatem Freisitzanteil