

Beschluss zur Drucksache Nr. 0431/23 der Sitzung des Stadtrates vom 24.05.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Genaue Fassung:

01

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

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB, ALT711 "Willy-Brandt-Höfe", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 16.01.2023 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

gez. i.V. Hofmann-Domke
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT711

"Willy-Brandt-Höfe"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
16.01.2023

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 28.09.2018 (Vorentwurf) und 21.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	16.10.18 26.07.19	22.10.18 01.08.19	X		X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena neu: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar	29.10.18 23.07.19	05.11.18 30.07.19	X		z.T.	z.T.
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	05.11.18	09.11.18	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation neu: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt	29.10.18 10.07.19	02.11.18 16.07.19			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	12.10.18 19.07.19	17.10.18 02.08.19			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.18 08.07.19 26.07.19	26.11.18 01.08.19 01.08.19			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.18 19.11.18 09.07.19 11.07.19	26.11.18 26.11.18 01.08.19 01.08.19			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	24.07.19	01.08.19		X		
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.11.18 01.08.19	19.11.18 06.08.19			X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.11.18 30.07.19 28.11.19	08.11.18 06.08.19 04.12.19			z.T.	z.T.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	17.10.18 15.07.19	17.10.18 15.07.19	X			
B12	Deutsche Post AG, Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	keine Äußerung					
B13	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B14	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	25.10.18 keine Äußerung	01.11.18	X			
B15	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt neu: Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr - Region Mitte	09.10.18 03.07.19	15.10.18 05.07.19	X	X		
B16	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	06.11.18 02.07.19	13.11.18 04.07.19			X	
B17	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	16.10.18 01.07.19	18.10.18 04.07.19		X		
B19	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	30.10.18 14.12.18 02.08.19 30.01.20	06.11.18 06.11.18 07.08.19 03.02.20			z.T.	z.T.
B20	Bischöfliches Ordinariat, Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	01.11.18 keine Äußerung	06.11.18			X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B23	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	keine Äußerung 08.07.19	10.07.19		X		
B24	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23, 99084 Erfurt neu: Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3, 99091 Erfurt	30.10.18 17.07.19	05.11.18 23.07.19		X X		
B25	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	29.10.18 29.07.19	01.11.18 06.08.19		X X		
B27	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	keine Äußerung 01.07.19	10.07.19	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



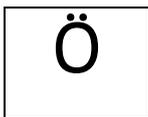
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.09.2018 (Vorentwurf) und 21.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	15.10.18 01.07.19	18.10.18 03.07.19	X	X		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	02.11.18 26.07.19	02.11.18 29.07.19	X	X		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V., Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	05.11.18 24.07.19	06.11.18 24.07.19	X	X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine Äußerung 07.08.19	09.08.19			X	
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung 01.08.19	06.08.19			z.T.	z.T.
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	16.10.18 22.07.19	17.10.18 29.07.19	X	X		
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung 02.07.19	02.07.19		X		
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	08.11.18 02.08.19	08.11.18 05.08.19	X	X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018. anhand der Planfassung vom 04.12.2017 (Vorhaben- und Erschließungsplan) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 anhand der Planfassung vom 23.04.2019 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		05.11.18	09.11.18			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 Schreiben vom 28.09.2018 (Vorentwurf) und 21.06.2019.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Tiefbau- und Verkehrsamt	11.10.18 31.07.19	25.10.18 08.08.19		X	z.T.	z.T.
I2	Umwelt- und Naturschutzamt	19.11.18 07.08.19	21.11.18 12.08.19			X z.T.	z.T.
I3	Amt für Soziales und Gesundheit	keine Äußerung 25.06.19	25.06.19		X		
I4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	23.10.18 29.07.19	29.10.18 08.08.19			X X	
I5	Bauamt	13.11.18 16.07.19	14.11.18 18.07.19			z.T. X	z.T.

"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	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	16.10.2018 26.07.2019	

Stellungnahme vom 16.10.2018

Keine Betroffenheit. (Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt.)

Stellungnahme vom 26.07.2019

Keine Betroffenheit. (Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt.)

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen:

Punkt 1

Das Planzeichen zur Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB des geplanten Geländes fehlt (nach überschlägiger Prüfung) in der Planzeichnung. Unabhängig davon lässt sich das in der Planzeichenerklärung angegebene Planzeichen, mit dem die Höhenlage festgesetzt werden soll, nicht ausreichend und eindeutig von den in der Planunterlage enthaltenen Angaben zur Geländehöhe unterscheiden, auf die nach § 1 Abs. 2 PlanZV nur hinzuweisen ist. Für die Festsetzung der geplanten Höhenlage ist das Planzeichen Nr. 15.10 der PlanZV zu verwenden.

Hinsichtlich der Bezugnahme der Festsetzung der Höhenlage auf das geplante Gelände ist zu prüfen, ob die Reichweite der Festsetzung rechtseindeutig geregelt ist (auch in der Begründung, S.25 findet sich dazu keine nähere Erläuterung).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Zur Klarstellung der Bezugnahme der Festsetzung der Höhenlage des geplanten Geländes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurde in der Planzeichenerklärung sowie in der Begründung (Pkt. 2.9) der Passus „im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ ergänzt. Die beiden Planzeichen zur geplanten und bestehenden Geländehöhe wurden deutlicher voneinander unterschieden.

Punkt 2

Nach § 1 Abs. 2 BauNVO sind in der Planunterlage auch die vorhandenen baulichen Angaben anzugeben. Der vorhandene Gebäudebestand im Bereich der Angabe „Abbruch Bestandsgebäude“ ist schlecht zu lesen. Es wird empfohlen, ein anderes Planzeichen zu verwenden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Planzeichnung wurde entsprechend geändert und die Kennzeichnung der abzubrechenden Bestandsgebäude deutlicher gekennzeichnet.

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

Punkt 3

Wenn die textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 nach § 16 Abs. 6 BauNVO getroffen werden sollen, ist jeweils das Wort „ausnahmsweise“ zu ergänzen, damit für den Vollzug deutlich wird, dass bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung das Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zu prüfen ist und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB einzuholen ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Ausnahmetatbestand wurde in die textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 aufgenommen.

Punkt 4

In der textlichen Festsetzung 7.1, Satz 2 ist der Begriff „Berechtigter Personenkreis“ unklar. Es wird empfohlen, den Begriff zu streichen, soweit die Besucher der Anwohner gemeint sind. Andernfalls sollte der Begriff genauer gefasst werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Begriff wurde in der textlichen Festsetzung genauer gefasst und die Begründung unter Pkt. 2.7 entsprechend ergänzt.

Punkt 5

In der textlichen Festsetzung 8.1 Satz 2 ist zu klären, ob sich die Festsetzung nur auf die Fläche A1 oder zusätzlich auch auf die Dachflächen der Baufelder 5.5 und 6.2 bezieht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 8.1 wurde entsprechend präzisiert – so dass daraus klar hervorgeht, dass sich Satz 2 nur auf die Dachflächen der Baufelder 5.5 und 6.2 bezieht.

Hinweise zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

Punkt 6

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 1 „Gestaltplan und Freianlagen“ ist die Festsetzung des Geltungsbereichs kaum lesbar. Dieser muss rechtseindeutig bestimmt sei, da dies andernfalls zur Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führen kann

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Darstellung und Lesbarkeit der Abgrenzung des Geltungsbereichs wird im VE-Plan als eindeutig erkennbar angepasst.

Hinweise zur Begründung:

Punkt 7

Die Aussagen (S.7) zum „Entwickeltsein“ des Bebauungsplans aus dem FNP können bestätigt werden. Somit ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dieser B-Plan genehmigungsfrei und unterliegt nur der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 1 ThürKO.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis wird in der Begründung an geeigneter Stelle ergänzt. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena neu: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	29.10.2018 23.07.2019	

Stellungnahme vom 29.10.2018

Keine Bedenken

Punkt1

Angaben zu Geologie und Grundwasserspiegel

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Die Angaben und Hinweise wurden in die Begründung unter 1.5.6 Umweltbelange, Geologie /Boden aufgenommen.

Punkt 2:

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Bohrungen sind das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen (Verweis in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen).

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

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der vorgebrachte Hinweis hat keinen Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betrifft verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Der Hinweis wurde in der Planzeichnung unter Teil D: Hinweise, Punkt 5 vermerkt.

Stellungnahme vom 23.07.2019

Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege: keine Betroffenheit

Abteilung 4: Wasserwirtschaft: keine Betroffenheit

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug: keine Betroffenheit

Punkt 1

Hinweis: 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 Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:

Belange des Immissionsschutzes: keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen: keine Betroffenheit

Punkt 1

Hinweis: Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Erfurt ALT711 „Willy-Brandt-Höfe“ sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 1: Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG

Das Vorhaben wird als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO geplant. Dies entspricht auch den Festsetzungen des FNP der Stadt Erfurt, in welchem das Plangebiet als gemischte Baufläche gekennzeichnet ist. Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dar. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird damit eingehalten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Abgesehen von den Fassaden in den Innenhöfen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 zum Teil sehr deutlich sowohl in Bezug auf Verkehrslärm als auch gewerblichen Lärm überschritten. In einem beigefügten Lärmgutachten der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH Nr. P 1037/18-Rev. 1 vom 12.12.18 wurde die Lärmsituation untersucht und mindestens erforderliche Schallschutzmaßnahmen definiert. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen, so dass in den Innenräumen gesunde Wohnverhältnisse bei sachgerechter Ausführung gewährleistet sind. Auf Grund der z.T. erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte erheben wir trotzdem Bedenken in Bezug auf eine Wohnnutzung im Quartier.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Ziel ist neben der städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Quartiers auch dessen Entwicklung zu einem lebendigen Stadtbaustein. Daher wird neben der gewerblichen Nutzung die Einordnung von Wohnnutzungen im Quartier durch den Vorhabenträger ausdrücklich gewünscht. Bei Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz (7.1 bis 7.8), welche auf den Empfehlungen des Lärmgutachtens basieren, können in den Innenräumen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Punkt 3: Einhaltung der Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

Es sind bei der Errichtung neuer bzw. der Änderung bereits bestehender Gebäude die Werte der DIN 4109 zu beachten und einzuhalten. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil D: Hinweise, Punkt 6 vermerkt.

Punkt 4: Verschattung

Durch ein den Unterlagen beigefügtes Gutachten wurde auf der Grundlage der DIN 5034-1 die mögliche Verschattung der Gebäude untersucht. Anhand der Untersuchung wurde festgestellt, dass sie erforderliche Besonnungsdauer nicht an allen für die Wohnnutzung geplanten Fassaden gewährleistet werden kann. Durch bauliche Maßnahmen (Fenstergröße, Fassadengestaltung, Ausführung der Wohnungen als Maisonettewohnungen) werden für ein gesundes Wohnen ausreichende Verhältnisse geschaffen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5:

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 v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Abwägung:

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 6: BImSchV – Störfallverordnung

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende, der Störfallverordnung unterliegende Anlagen. Geprüft wurde dabei ein 5 km-Radius um das Plangebiet:

- 1) Praxair Deutschland GmbH, An der Lache 20, 99086 Erfurt*
- 2) A. May Flüssiggas GmbH & Co.KG, Salzstraße 8, 99086 Erfurt*

BBodSchG). Daher ist es erforderlich, alle Bodenarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen und nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden. Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen der benannten Rechtsgrundlagen (BBodSchG, ThürBodSchG) und technischer Regelwerke (DIN 19731 und DIN 19639) wird ausdrücklich hingewiesen.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Diese Bodenschutzbehörde entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Die untere Bodenschutzbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die vorgebrachten Hinweise zu den Bodenarbeiten haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Die Hinweise zum Verhalten beim Auffinden schädlicher Bodenfunde/von auffälligem Bodenaushub sind in der Planzeichnung unter Teil D: Hinweise, Punkt 4 vermerkt.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Geologischen Landesdienstes keine Bedenken

Punkt 1: Hinweise

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Bohrungen sind das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen (Verweis in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen).

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil D: Hinweise, Punkt 5 bereits vermerkt. Im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung wird die neue Bezeichnung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz berichtigt.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus

Verweis auf die bergbauliche Stellungnahme vom 11.05.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (als Thüringer Landesbergamt) ; keine weiteren Hinweise oder Anregungen (siehe hierzu B3)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	05.11.2018	

Bergbauliche Belange werden nicht berührt. Keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume.

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation neu: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.10.2018 10.07.2019	

Stellungnahmen vom 29.10.2018 und 10.07.2019

Keine Äußerung / Einwendung zur Planzeichnung

Punkt 1

Allgemeiner Hinweis zur Plangrundlage: Es ist immer die Liegenschaftskarte zu verwenden. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung ist gesondert einzuholen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wurde vom ÖPVI Herrn Wiedemann geprüft und auf der Planzeichnung bestätigt.

Punkt 2

Wenn amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-84 BauGB angedacht wird, ist sich an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt zu wenden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es ist kein amtliches Bodenordnungsverfahren angedacht.

Punkt 3

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Von Seiten des Dezernats Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	12.10.2018 19.07.2019	

Stellungnahme vom 12.10.2018

Punkt 1

*Hinweis auf archäologisches Relevanzgebiet: „Mittelalterliche Stadterweiterung“;
Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein entsprechender Passus wurde auf die Planzeichnung unter Teil D: Hinweise, Punkt 1 und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme vom 19.07.2019

Punkt 1

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.10.2018 08.07.2019 26.07.2019	

Stellungnahme vom 26.10.2018

Anlagenbestand Fernwärme

Punkt 1

Bestand vorhanden, der Mindestabstand zu Fernwärmeleitungen bzw. Fernwärmeanlagen ist zwingend einzuhalten. Eine Überbauung von fernwärmetechnischen Anlagen wird nicht zugestimmt. Kreuzungen dürften nur in offener Bauweise und Handschachtung erfolgen. Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben. Vorhaben im Satzungsgebiet. Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr. :1632/18 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 16.10.2018.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Energie zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Im Falle von neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen werden diese frühzeitig mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt. Ein entsprechender Passus wurde auf die Planzeichnung unter Teil D: Hinweise, Punkt 3 und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 08.07.2019

Anlagenbestand Fernwärme

Punkt 1

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss sind gegeben, Vorhaben liegt im Gebiet der Fernwärmesatzung. Gilt nur in Verbindung mit dem bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 02.07.2019 (Reg.-Nr.906/19).

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Energie zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Im Falle von neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen werden diese frühzeitig mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt. Ein entsprechender Passus wurde auf die Planzeichnung unter Teil D: Hinweise, Punkt 3 und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Hinweise zu Mindestabständen zu fernwärmetechnischen Anlagen, zur maximalen Freilegung erdverlegter fernwärmetechnische Anlagen in Handschachtung, Sicherungsmaßnahmen, Ausführung von Kreuzungen. In Betrieb befindliche Leitungen dürfen nicht entlastet werden. Einer direkten Über- bzw. Unterbauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen im Bereich von Fernwärmeleitungen wird nicht zugestimmt.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Energie zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Im Falle von neu oder um zu verlegenden Fernwärmeleitungen erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken Erfurt.

Schreiben vom 26.07.2019

kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.10.2018 Technik Stromnetz 19.11.2018 Technik Gasnetz 11.07.2019 Technik Stromnetz 09.07.2019 Technik Gasnetz	

Anlagenbestand Strom

Stellungnahme vom 26.10.2018

Punkt 1

Es ist davon auszugehen, dass im Bebauungsgebiet ein Standort für eine Trafostation benötigt wird, da die Einordnung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungseinrichtungen und weiteren gewerblichen Einrichtungen entlang des Willy-Brandt-Platzes und der Schmidtstedter Straße vorgesehen ist. Die genaue Einordnung und Größe ist noch festzulegen. Bestehende Anlagen sind bei der Planung und Baudurchführung zu beachten. Gilt nur in Verbindung mit dem bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 16.10.2018 (Reg.-Nr. 1632/18).

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Die notwendige Trafostation wird als Einbaustation im Neubau im Bereich Schmidtstedter Straße vorgesehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 11.07.2019

Punkt 1

Im Zuge der Bauarbeiten muss der Hausanschluss Kurt-Schumacher-Straße 1 provisorisch umverlegt und später außer Betrieb genommen werden. Sämtliche unsere Anlagen, sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten.

Für die perspektivische Elt-Versorgung ist der Bau einer Trafostation als Einbaustation im Bereich Schmidtstedter Straße für den Neubau vorzusehen. Zur Versorgung des umfangreichen Komplexes werden Kabeltrassen im öffentlichen Bauraum benötigt.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handsehachtung erlaubt. Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen.

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

Gilt nur in Verbindung mit dem bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 02.07.2019 (Reg.-Nr.906/19).

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Die notwendige Trafostation wird als Einbaustation im Neubau im Bereich Schmidtstedter Straße vorgesehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Kein Abwägungsbedarf.

Anlagenbestand Gas

Stellungnahme vom 19.11.2018

Punkt 1

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Schmidtstedter Straße mit „Erdgas H“ erschlossen, eine Versorgung des Planungsbereiches für technische Prozesse oder anderweitige Verwendung aus dem öffentlichen Gasnetz ist möglich (unterliegt der Fernwärmesatzung).

Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas H“ gem. DVGW-Arbeitsblatt G260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben. Der Brennwert (HS,n) beträgt ca. 11,1 kWh/m³. Es bestehen keine Einwände.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 09.07.2019

Punkt 1

Im Plangebiet befinden sich Anlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Netz GmbH. Die Sicherheit der im Baufeld befindlichen Gasanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Überbauung der Gasleitung, welche den Zugang und die Betriebssicherheit sowie Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt, ist unzulässig.

Die Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit dem unter der Reg.-Nr. 906/19 bestätigten Leitungsbestandsplan der SWE

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.07.2019	

Punkt 1

Der B-Planbereich ist grundsätzlich trinkwassertechnisch versorgbar, der mittlere Versorgungsdruck beträgt ca. 6,5 bar und der Ruhedruck 7, 1 bar (siehe Auszug Leitungskarte). Das Gesamtgrundstück wird vom Willy-Brandt-Platz, der Kurt-Schumacher-Straße und der Schmidtstedter Straße umgrenzt. In allen Straßen befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen. Von diesen Leitungssystemen zweigen die Trinkwasseranschlüsse ab.

Nur die Anschlussleitung des Objekts Kurt-Schumacher-Straße 1 ist aktiv. Die Hausanschlüsse der Häuser Schmidtstedter Straße 38/39 und 43 sowie Willy-Brandt-Platz 5 sind physisch vorhanden, aber seit 2002 bzw. 2005 stillgelegt. Die stillgelegten Anschlüsse sind länger als zwei Jahre inaktiv. Aus Gründen der Qualitätssicherung werden diese Anlagen nicht wieder in Betrieb gesetzt.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Gesamtgrundstück verfügbar.

Für den über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserbedarf sind geeignete Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer vorzusehen. Es wird die Anordnung von Speicherbehältern empfohlen, die nicht direkt mit der Hausinstallation für die Trinkwasserversorgung verbunden sein dürfen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Kein Abwägungsbedarf.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.11.2018 01.08.2019	

Stellungnahmen vom 13.11.2018 und 01.08.2019

Punkt 1:

Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen und ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfwS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gern. § 10 Abs.5 AbfwS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Anfahrbarkeit des Quartiers durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungunternehmens ist über die umliegenden vorhandenen Straßen gegeben, ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann ausgeschlossen werden. Es werden keine neuen Straßen geplant.

Punkt 2:

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-) Bau von Straßen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung (die Straßenecke Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße muss neu ausgebaut werden) werden eventuell notwendige Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.

Punkt 3:

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließeanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Standplätze für beweglichen Abfallbehälter werden in die Gebäude integriert (Festsetzung 11.1). Die Behälter werden voraussichtlich am Abholtag vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand der angrenzenden, öffentlichen Straßen kurzzeitig bereitgestellt (außerhalb Geltungsbereich Bebauungsplan).

Punkt 4:

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze für Glasverpackungen und neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant.

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5:

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.11.2018 30.07.2019 28.11.2019	

Stellungnahme vom 05.11.2018

Punkt 1

Im Gehweg befinden sich zwei Schächte. Diese werden für Kabel der städtischen Beleuchtungsanlagen genutzt. Ein Schacht wird zukünftig unter dem neuen Gebäude liegen. Hier besteht Klärungsbedarf.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung werden die notwendigen Abstimmungen durch den Vorhabenträger vorgenommen – in diesem Zusammenhang muss über die Verlagerung des Schachtes entschieden werden, der natürlich keinesfalls unter dem neuen Gebäude verbleibt.

Punkt 2 - Lärmproblematik

Im näheren Umfeld der geplanten Wohnbebauung findet auf dem Busbahnhof Busverkehr statt. Dabei treten verkehrstypische, nicht vermeidbare Geräusche auch in der Nacht auf. Dieser Aspekt ist bei der Lärmbeurteilung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erwarten wir, dass sich durch die neue Wohnbebauung keine Beschränkungen für den Busbahnhof ergeben, so dass weiterhin eine uneingeschränkte Bedienung zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen durch uns oder Fremdunternehmen gewährleistet werden kann. (Zuarbeit für die Schallschutzberechnungen an ITA am 24.09.18)

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Durch die ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH wurde ein Lärmgutachten (Nr. P 1037/18-Rev. 1 vom 12.12.18, Anlage 1 der Begründung) erstellt. Dabei wurde die Lärmsituation sowohl in Bezug auf Verkehrslärm als auch gewerblichen Lärm untersucht und mindestens erforderliche Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des vorhandenen

Busbahnhofs und dessen uneingeschränkter Nutzung definiert. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen.

Punkt 3 – Gehweg und Schleppkurven

Wir halten den nach dem Neubau verbleibenden Gehweg an der Ecke Schmidtstedter Straße 43/Willy-Brandt-Platz, auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Fassadenansicht aus Verkehrssicherheitsgründen für Fußgänger sehr schmal.

Die EVAG fährt nicht mit Bussen vom Busbahnhof in die Schmidtstädter-Straße ein, aber Fremdbusunternehmen sollten abgefragt werden, inwieweit sie diese Relationen nutzen. Hier werden aufgrund der neuen Fassadenecke möglicher Schleppkurvennachweise notwendig, auch um die Verkehrssicherheit für Fußgänger an dieser Stelle zu gewährleisten.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der weiteren Entwurfsüberarbeitung wurde die Fassade des Neubaus resp. Baulinie im Bereich des Willy-Brandt-Platzes weiter zurückgenommen, u.a. um die hier nutzbare Gehwegbreite zu vergrößern. (siehe hierzu Abwägung der Stellungnahme vom 30.07.2019)

Im Bereich der Fassadenecke Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße wurden Schleppkurvennachweise für Fahrzeuge der Müllabfuhr und der Feuerwehr geführt.

Fremdbusunternehmen wurden im Rahmen der TÖB-Beteiligung nicht gezielt angefragt, hatten aber im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Äußerung.

Stellungnahmen vom 05.11.2018 und 30.07.19

Punkt 1

Keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben innerhalb des B-Plan-Bereiches.

Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.

Auf den angrenzenden Straßen (Willy-Brandt-Platz, Kurt-Schumacher-Straße) findet Busverkehr der EVAG bedingt durch den Busbahnhof der EVAG statt.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Busbahnhof und Busverkehr wurden im Lärmgutachten entsprechend berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2 - Grundstück

Mit dem B-Plan sollen auch die Gebäudekanten zum Willy-Brandt-Platz hin neu gestaltet werden. Dazu ist vorgesehen, auch Teile des Gehwegs mit neuen Fassaden zu bebauen. Das Grundstück mit Gehweg und Straße ist Eigentum der EVAG.

Um den Bau zu ermöglichen, wurden mit dem Investor Gespräche geführt und eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet, dass die benötigten Gehwegbereiche des Flurstücks 49/6 dem Investor zum Kauf angeboten werden können.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf Grundlage der Absichtserklärung vom 22.05.2018 die Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 131, Flurstück 49/6 innerhalb der Geltungsbereichsgrenze auf Grundlage eines gesonderten notariellen Vertrages von der EVAG käuflich zu erwerben.

Punkt 3

Auf dem Gehweg (vor der Platanenreihe) sind Verkehrsschilder platziert, welche für unsere Busse in diesem Bereich zusätzliche Stellplätze bereitstellen. Diese Schilder und der vorhandene Platz auf Straße und Gehweg sind hierfür zu erhalten.

Wir erachten es als notwendig, in einem Erschließungsvertrag die grundstücksrechtlichen Ergebnisse aufzunehmen.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Inwieweit hierzu Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden können wird bei der Vertragserstellung geprüft.

Punkt 6

Wir erbitten bei fortgeschrittener Planung eine Beteiligung am weiteren Planungsprozess, um unsere Betroffenheit abzuwägen und eventuell notwendige Auflagen gelten zu machen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die EVAG wird am weiteren Planungsprozess nach Maßgabe der Erforderlichkeit beteiligt. Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 30.07.2019

Punkt 1

Hinweis zur Begründung S. 11: Die Linie 9 ist keine Stadtbahnlinie, sondern eine im 10-Minuten-Takt verkehrende Buslinie.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Die Begründung wurde unter 1.5.4 Verkehrliche Erschließung entsprechend korrigiert.

Punkt 2 – Gehweg:

Wir bewerten positiv, dass der Gehweg zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger an der Straßenecke Schmidtstedter Straße Nr. 43/Willy-Brandt-Platz zu Lasten der Fahrbahn verbreitert wird.

Gehweg und Fahrbahn befinden sich an dieser Stelle teilweise in unserem Eigentum. Kosten für diese Umbaumaßnahme sind vom Erschließungsträger zu leisten. Im Erschließungsvertrag ist eine entsprechende Festlegung aufzunehmen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Entsprechende Regelungen zur Durchführung und Kostenübernahme im Zusammenhang mit dem notwendigen Umbau von Fahrbahn und Gehweg im Bereich Straßenecke Schmidtstedter Straße / Willy-Brandt-Platz wurden im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen.

Punkt 3 –Schleppkurven:

Auch wenn wir als EVAG mit unseren Bussen vom Busbahnhof nicht in die Schmidtstedter Straße fahren, sollten Fremdbusunternehmen abgefragt werden, inwieweit sie diese Relationen nutzen. Hier werden aufgrund der neuen Fassadenecke und des verbreiterten Gehweges möglicherweise Schleppkurvennachweise notwendig, auch um die Verkehrssicherheit für Fußgänger an dieser Stelle zu gewährleisten.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bereich der Fassadenecke Willy-Brandt-Platz / Schmidtstedter Straße wurden Schleppkurvennachweise für Fahrzeuge der Müllabfuhr und der Feuerwehr geführt.

Fremdbusunternehmen wurden im Rahmen der TÖB-Beteiligung nicht gezielt angefragt, hatten aber im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Äußerung.

Punkt 4 - Schallberechnung allgemein:

Grundsätzlich erwarten wir auch weiterhin, dass sich durch die neue Wohnbebauung keine Beschränkungen für den Busbahnhof ergeben, sodass weiterhin eine uneingeschränkte Bedienung zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen durch uns oder die Fremdbusunternehmen gewährleistet werden kann.

Diese/unsere Forderung wird zwar in der Begründung zum B-Plan auf S. 14 als Planungsziel formuliert („der vorhandene Busbahnhof darf in seiner Funktion (24-Stunden-Betrieb) nicht beeinträchtigt werden“), taucht aber im B-Plan selber nicht auf. Diese-Forderung ist in den B-Plan aufzunehmen, damit wir in Zukunft Rechtssicherheit bei der Betreibung unseres Busbahnhofes

erlangen. Falls die Forderung nicht in den B-Plan aufgenommen, sondern nur in der Begründung zum B-Plan verbleiben kann, ist Rechtssicherheit für uns auf anderem Wege herzustellen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise berücksichtigt.

Begründung

Durch die ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH wurde ein Lärmgutachten (Nr. P 1037/18-Rev. 1 vom 12.12.18, Anlage 1 der Begründung) erstellt. Dabei wurde die Lärmsituation sowohl in Bezug auf Verkehrslärm als auch gewerblichen Lärm untersucht und mindestens erforderliche Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des vorhandenen Busbahnhofs und dessen uneingeschränkter Nutzung definiert. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen und gewährleisten somit, dass sich für den Busbahnhof keine Einschränkungen ergeben.

Darüber hinausgehende Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich.

Am 29.10.2019 fand eine gemeinsame Beratung der SWE EVAG mit dem Ingenieurbüro ITA Weimar GmbH, welches die Schallimmissionsprognose erarbeitet hat, und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt statt. Daraufhin erfolgte durch die EVAG am 28.11.2019 eine neue Stellungnahme zum Themenkomplex Lärmproblematik, welche den entsprechenden Abschnitt aus der Stellungnahme vom 30.07.2019 ersetzt.

Stellungnahme vom 28.11.2019

Punkt 1:

Grundsätzlich erwarten wir, dass sich durch die neue Wohnbebauung keine Beschränkungen für den Busbahnhof ergeben, so dass weiterhin eine uneingeschränkte Bedienung zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen durch uns oder Fremdunternehmen gewährleistet werden kann.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Durch die ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH wurde ein Lärmgutachten (Nr. P 1037/18-Rev. 1 vom 12.12.18, Anlage 1 der Begründung) erstellt. Dabei wurde die Lärmsituation sowohl in Bezug auf Verkehrslärm als auch gewerblichen Lärm untersucht und mindestens erforderliche Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des vorhandenen Busbahnhofs und dessen uneingeschränkter Nutzung definiert. Diese wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen und gewährleisten somit, dass sich für den Busbahnhof keine Einschränkungen ergeben.

Punkt 2:

Das im Gutachten auf S. 12 genannte Verkehrsgutachten vom 28.11.2018, welches zum Zeitpunkt der Stellungnahme am 30.07.2019 uns nicht vorlag, wurde im Vorfeld der Beratung zur Verfügung gestellt, konnte geprüft werden und wurde in der Beratung erläutert.

Im Verkehrsgutachten ist ablesbar, dass unsere Zuarbeit für unsere Buslinien an das Ingenieurbüro ITA aus Weimar am 24.09.2018 per Mail geleistet, in die Anlage 8 des Schallgutachtens eingeflossen sind. Es ist trotzdem festzustellen, dass die Zahlen zur Frequentierung der Bussteige in der Anlage 8 nicht immer ausreichend sind, da bereits heute die Belegung an be-

stimmten Bussteigen zu bestimmten Zeiten höher ist. Dies resultiert aus einer höheren Takung einzelner Linien, welche zum damaligen Zeitpunkt der Zuarbeit nicht absehbar war und Ihnen auch nicht angelastet wird.

Es wurde in der Beratung dargelegt, dass der DTV ebenfalls Schwankungen im Jahresverlauf unterliegt und dass auf den Busbahnhof ebenso übertragbar anzuwenden ist.

Dies erscheint nach der Beratung nachvollziehbar und sinnvoll.

Gemäß Verkehrsgutachten und Aussagen in der Beratung sind Reserven für neue dauerhafte Linien in die Anlage 8 eingeflossen. Auch dies wurde nochmalig intensiv anhand von Fallbeispielen bei uns im Hause geprüft. Es lässt sich feststellen, dass die in der Anlage 8 angenommene Frequentierung in der Nachtzeit von 22-6 Uhr ausreichend ist, tagsüber jedoch nicht. Wie dargelegt, spielt für die Lärmberechnung nur die Nachtzeit die größere Rolle, so dass die fehlende Reserve tagsüber zu vernachlässigen sei. Trotz dessen sollte überlegt werden, die Frequentierung tagsüber moderat anzupassen auf 4 Fahrten pro Steig pro Stunde in der Zeit von 6-22 Uhr. Die Anlage 8 sollte überarbeitet werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der gemeinsamen Besprechung am 29.10.2019 wurde allen Anwesenden erläutert, dass die zugrunde liegenden Werte der Frequentierung noch ausreichend Entwicklungsmöglichkeit für den Busbahnhof bieten und somit beibehalten werden. Demnach erfolgte keine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose.

Punkt 3:

Es wurde auch dargelegt, dass Schienenersatzverkehre (SEV), welche ebenfalls über den Busbahnhof abgewickelt werden, im Lärmgutachten keine Berücksichtigung finden können, da SEV-Verkehre grundsätzlich nicht gewünscht sind, nicht regelmäßig auftreten und damit analog wie Baustellenverkehre durch die Anwohner geduldet werden müssen. Dies ist nachvollziehbar. Diese Fahrten brauchen folglich nicht im Lärmgutachten berücksichtigt werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 4:

Der auf Seite 12 genannte Wert von $L_{w,1h} = 73 \text{ dB(A)}$ steht im Widerspruch zu den ermittelten Werten der Anlage 8. Hier ist eine Korrektur oder mindestens eine entsprechende Erläuterung erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Folgendes zur Erläuterung: In der Schallimmissionsprognose ist auf Seite 12 für einen Parkvorgang Omnibus ein Wert von $L_{wA,1h} = 73 \text{ dB(A)}$ angegeben. Die Angabe dieses Wertes beruht auf Tabelle 30, Abschnitt 7.1.5 der Parkplatzlärmstudie und setzt sich aus dem Ausgangs-Schallleistungspegel $L_{w0} = 63 \text{ dB(A)}$ und dem beinhalteten Zuschlag für die Parkplatzart $K_{PA} = 10$

dB(A) zusammen. In der Anlage 8 der Schallimmissionsprognose sind die Werte getrennt angegeben.

Punkt 5:

Die an- und abfahrenden Busse wurden in den Schwerverkehrsanteilen der jeweiligen Straßen berücksichtigt. Dies ist gut.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzwerk Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.10.2018 15.07.2019	

Stellungnahmen vom 17.10.2018 und 15.07.2019

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

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.10.2018	

Stellungnahme vom 25.10.2018

Keine Betroffenheit (nur für Belange Autobahnen zuständig)

Punkt 1

Zu den Belangen der Bundes- und Landesstraßen ist als untere Straßenbaubehörde das Straßenbauamt Mittelthüringen zu beteiligen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Straßenbauamt Mittelthüringen wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen neu: Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr - Region Mitte - Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.10.2018 03.07.2019	

Stellungnahme vom 09.10.2018

Keine Betroffenheit

Stellungnahme vom 03.07.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom	06.11.2018 02.07.2019	

Stellungnahmen vom 06.11.2018 und 02.07.2019

Keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

Punkt 1

Die DB Netz AG ist Mieter im ehern. Reichsbahnamtsgebäude ist. Dieser Mietvertrag gilt noch bis zum 31.12.2022. Der vorgelegten Planung ist zu entnehmen, dass ein Teil des ehemaligen Reichsbahnamtsgebäudes durch den Neubau überplant ist. In diesem Gebäudeteil befinden sich Mieteinheiten der DB Netz AG. Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses dürfen keinerlei Eingriffe in die bestehende Gebäudesubstanz vorgenommen werden.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.10.2018 01.07.2019	

Stellungnahmen vom 16.10.2018 und 01.07.2019

Keine Betroffenheit: Im Untersuchungsraum werden keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben.

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.10.2018 14.12.2018 (29.11.2018) 02.08.2019 (30.01.2020 Schreiben untere Denkmalbehörde)	

Stellungnahme vom 30.10.2018 und 14.12.2018 i. V. m. Protokoll vom 29.11.2018

Punkt 1

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

Kurt-Schumacher-Straße 1 Verwaltungsgebäude

Schmidtstedter Straße 39 westliche Kelleranlage

Die Kulturdenkmale sind nachrichtlich darzustellen, ihr Erhalt und ihr Umgebungsschutz sind zu gewährleisten.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die o.g. Denkmale wurden auf der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden die Denkmale unter C, Nachrichtliche Übernahmen explizit benannt.

Die Planung erfolgte in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde, um die genannten Denkmale weitestgehend zu integrieren.

Punkt 2

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Kulturdenkmale zu beachten (Umgebungsschutz):

Schmidtstedter Straße 18 Wohn- und Geschäftshaus

Schmidtstedter Straße 23 Wohn- und Geschäftshaus

Schmidtstedter Straße 26 Wohn- und Geschäftshaus

Schmidtstedter Straße 29 Geschäfts- und Lagerhaus

Schmidtstedter Straße 30a Wohn- und Geschäftshaus

Schmidtstedter Str. 23, 26, 29 und 30a sind auch aus städtebaulichen Gründen Kulturdenkmal.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die o.g. Denkmale – mit Ausnahme Schmidtstedter Straße 18, stattdessen Schmidtstedter Straße 27 und 28 - sind auf der Planzeichnung unter D, Hinweise, Punkt 2 Denkmalschutz aufgeführt und auf deren Umgebungsschutz hingewiesen.

Die Planung erfolgte in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Punkt 3

Auf den benachbarten Grundstücken von Schmidtstedter Straße 36/37 (Flurstücke 56 und 55) wird auf das Vorhandensein von Kelleranlagen hingewiesen, die archäologisch zu untersuchen sind. Die Bebauung dieser Grundstücke ist zwar nicht Bestandteil des B-Plans, sie sind aber in der Darstellung des Bebauungskonzeptes z.T. mit einbezogen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die o.g. genannten Kelleranlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Punkt 4

Kurt-Schumacher-Straße 1: Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die dargestellte Bebauung des Willy-Brandt-Platzes nicht zustimmungsfähig ist.

Zu dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude gehört auch der abgewinkelte Seitenflügel am Willi-Brandt-Platz, der mit Giebel am Patz abschließt. Es existiert weder eine Anfrage noch besteht eine entsprechende Zusage dafür, dass ein Teil des Seitenflügels abgerissen oder überbaut werden kann. Der geplante Neubau hat überdies angemessen anfügend den Verwaltungsbau zu respektieren und sich nicht überordnend vor ihn zu schieben.

Auf den umfassenden Abstimmungsbedarf hierzu wird hingewiesen.

Ergänzend hierzu Stellungnahme 14. 12.2018 (29.11.2018)

Am 29.11.2018 fand eine Erörterung statt. Dabei wurde auch für den Kritikpunkt 2 der Stellungnahme eine Lösung gefunden, die in der beigefügten Aktennotiz dargelegt ist. In Bezug auf diese Konkretisierung (siehe AN) bestehen zu dem VBP keine Einwände seitens des TLDA, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Planung wurde in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmend der weiteren Bearbeitung entsprechend angepasst. (siehe hierzu Abwägung der Stellungnahme vom 30.01.2020)

Stellungnahme vom 02.08.2019 (Schreiben untere Denkmalbehörde 30.01.2020)

Punkt 1

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes VBP AL T711 „Willy-Brandt-Höfe“ wird vom TLDA, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege abgelehnt.

Begründung:

1. Betroffenheit des Kulturdenkmales Kurt-Schumacher-Straße 1 durch Abriss des Seitenflügels

Zu dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude gehört auch der abgewinkelte Seitenflügel am Willi-Brandt-Platz, der mit Giebel am Platz abschließt. Auf die Notwendigkeit des Erhalts dieses Seitenflügels ist mehrfach unmissverständlich hingewiesen worden. Es besteht ein Verstoß gegen §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

2. Problemerkörterung

Zu diesem Problem hat es eine Erörterung gegeben, bei der dies erläutert und eine entsprechende eine einvernehmliche Lösung gefunden wurde. Ich verweise auf das Ergebnis der Erörterung am 29.11.2018: Konsens war, dass der Südflügel erhalten wird. Der Neubau ist mit dem Bestandflügel zu verbinden. Dabei sind Veränderungen an diesem Flügel im Bereich Giebel (Änderung der Fassade, Öffnungen z.B.), im Dachbereich Nordseite, Fassade Nordseite möglich und dementsprechend am 29.11.2018 auch besprochen. Eine Überformung des Nordflügels derart, dass er in seiner Form und Stellung nicht mehr erkennbar ist, hat zu unterbleiben (s. hierzu AN 001 Büro Junk & Reich).

3. Fehlende Behandlung des bekannten Problems

Mir ist kein Versuch bekannt, dieses Erörterungsergebnis umzusetzen. In der Erläuterung ist kein Hinweis auf diese Erörterung enthalten wie auch die Notwendigkeit des Erhalts dieses Seitenflügels nicht thematisiert wird. Dementsprechend fehlt auch eine notwendige Erklärung, warum diese Umsetzung nicht geht. Es hat somit keine Auseinandersetzung mit dem mehrfach benannten Problem stattgefunden.

Sollte der Vorhabenträger bei der Umsetzung der Ergebnisse vom 29.11.2018 unerwartete Probleme feststellen, so wird das TLDA eine erneute Erörterung nicht verweigern. Mir ist jedoch nicht bekannt, dass es seitens des Vorhabenträgers hierzu eine Bedarfsanmeldung gibt.

4. Ablehnung mit Ankündigung.

Dem Vorhabenträger muss klar sein, dass es bei dieser unveränderten Vorlage eine Ablehnung geben wird.

Chronologie Abstimmung TLDA zu BP W.-Brandt-Höfe:

- *Planvorlage Vorentwurf vom 28.09.2018*
- *Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.10.2018:*
 - *Erhalt des Seitenflügels vom Verwaltungsgebäude Kurt-Schumacher-Straße 1 (Kulturdenkmal) wird gefordert*
 - *Problem Überordnung des Neubaus gegenüber dem historischen Verwaltungsgebäude, an das angebaut werden soll*
- *Erörterung 29.11.2018:*
 - *AN 001 Büro Junk & Reich: Erhalt Nebengebäude (Erhalt leicht abgewinkelter Stellung und Orientierung zum Hauptgebäude - Fassade, Dach) und vermittelnder Anbau zum Neubau*
- *Stellungnahme TLDA mit Bezug auf Ergebnis der Erörterung:*
 - *Zustimmung wird bei Umsetzung der besprochenen Änderung in Aussicht gestellt;*
- *Vorabinformation durch UD per Mail Mai 2019:*
 - *Überarbeitung gemäß Erörterung vom 29.11.2018 nicht ausgeführt, stattdessen Abriss des Seitenflügels geplant*
- *Stellungnahme TLDA 08.05.2019:*
 - *TLDA lehnt die Planung in dieser Form ab.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Problematik wurde zwischen der unteren und der oberen Denkmalschutzbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro erörtert und diskutiert. Im Ergebnis gab die untere Denkmalschutzbehörde folgende Stellungnahme vom 30.01.2020 ab:

Beim Bauvorhaben Willy-Brandt-Höfe wurde die vor dem Gebäude befindliche Platzsituation in den letzten Monaten weiterentwickelt. Eine eingerückte Fassade schafft nun den notwendigen Raum, der dem Gebäude angemessen ist und die spätere Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes - incl. vorhandenem Straßenraum - sicherstellt.

Durch die Festsetzung der Verschiebung der Bauungskante des Neubaus am Willy-Brandt-Platz würde der schräg gestellte Seitenflügel des Kulturdenkmals aus dem Neubau herausragen. Technisch/funktionell/gestalterisch ist dies so nicht umsetzbar, da viele ungenutzte Restflächen entstehen würden, die Verteilerfunktion zwischen Alt- und Neubau erschwert wäre und der hier geplante Zugang kein Haupteingang ist, weshalb er eher zurückhaltend gestaltet sein soll.

Der jetzt bestehende Rücksprung des Bestandes bleibt stadträumlich betrachtet erhalten.

Es besteht die Forderung, den Bestand des Seitenflügels soweit es möglich ist, zu bewahren.

Alt- und Neubau verbinden sich im Bereich des vorhandenen Treppenhauses bei dessen neuer Ausbildung mit entsprechenden Höhenanpassungen. Dabei werden ca. 2/3 Gebäudesubstanz incl. Erschließung (Verteiler/Flur) und sich zum Hofbereich anschließenden Räumen erhalten.

Ein Anschluss Neubau an das Denkmal im rechten Winkel führt zu günstigen Anbindungsmöglichkeiten im Dachbereich.

Bei der Gestaltung des oberen Dachabschlusses sind die Anschlussbereiche zum denkmalgeschützten Bestand zu berücksichtigen und eine gestalterisch angemessene Lösung zu erarbeiten.

Die Planung erfolgt gemäß der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Im Rahmen des Vollzugs der Satzung wird die Untere Denkmalschutzbehörde weiterhin einbezogen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	01.11.2018	

Punkt 1

Im Plangebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und / oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

Aus arbeitstechnischen und organisationstechnischen Gründen kann zurzeit keine weitergehende Stellungnahme abgegeben werden. Um eine weitere Beteiligung des Amtes als Träger öffentlicher Belange wird jedoch gebeten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das ALF Gotha erneut beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.07.2019	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B24
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Am Johannestor 23 99084 Erfurt neu: Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.10.2018 17.07.2019	

Stellungnahmen vom 30.10.2018 und 17.07.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.10.2018 29.07.2019	

Stellungnahmen vom 29.10.2018 und 29.07.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	01.07.2019	

Keine Betroffenheit

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.10.2018 01.07.2019	

Stellungnahmen vom 15.10.2018 und 01.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	02.11.2018 26.07.2019	

Stellungnahmen vom 02.11.2018 und 26.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	05.11.2018 24.07.2019	

Stellungnahmen vom 05.11.2018 und 24.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	07.08.2019	

Punkt 1

Die Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche im Stadtgebiet anstelle der Neubebauung bisher noch unversiegelten Bodens wird aus Sicht des Artenschutzes begrüßt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Die Hinweise zum Planvollzug hinsichtlich des Artenschutzes sind einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Schutzmaßnahmen für die potentiell an den abzureißenden Gebäuden lebenden Vögel und Fledermäuse. Vor dem Abriss, der nur im Zeitraum von Oktober bis Februar stattfinden sollte, sind die Gebäude noch einmal auf überwinternde Fledermäuse zu untersuchen und gegebenenfalls ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Als Ersatz für verlorengehende Brutplätze sind entsprechende Nistkästen für die betreffenden Artengruppen an geeigneten Stellen anzubringen, was ebenfalls mit der UNB koordiniert werden sollte.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Um den naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die abzubrechenden Gebäude wurden im Vorfeld auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten durch einen qualifizierten Sachverständigen untersucht (Winterbegehung Dezember 2018 und Sommererfassung von April bis August 2019). Dabei wurden keine Hinweise auf Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen und keine Brutplätze von Vögeln festgestellt.

Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Abbruchs sind somit nicht erforderlich. Um jedoch das Quartiergebot mit den Sanierungen nicht weiter zu reduzieren und um generell die Quartiersituation für Gebäudebewohnende Tierarten im Innenstadtbereich zu verbessern, empfiehlt das Gutachten, im Rahmen des gesamten Bauvorhabens ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus und 1x Sperling und 2x Mauersegler) in die Hausfassaden am Willy-Brandt-Platz und ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus, 1x Sperling, 2x Mauersegler) in die Hausfassaden der Schmidtstedter Str. 38/39 zu integrieren.

Entsprechend werden die Hinweise auf der Planzeichnung unter D, Punkt 7 „Artenschutzmaßnahmen“ wie folgt geändert bzw. ergänzt (**neu=fett**):

„Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Notwendige Gebäudeabbrüche und Gehölzentfernungen / Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Gebäudeabbrüche und Rodungen nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten zulässig und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Bei unsicheren Befunden ist eine artenschutzfachliche Bau- bzw. Abrissbegleitung durch die Gutachterin vorzusehen. Bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Unabhängig davon sind im Rahmen des gesamten Bauvorhabens ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus und 1x Sperling und 2x Mauersegler) in die Hausfassaden am Willy-Brandt-Platz und ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus, 1x Sperling, 2x Mauersegler) in die Hausfassaden der Schmidtstedter Str. 38/39 zu integrieren.

~~Die notwendigen abschließenden Kartierungen sind ohne Einschränkungen im Zeitraum April bis August 2019 durchzuführen. Die aus der abschließenden Artenerfassung ggf. resultierenden~~ Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Artengutachterin und der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

~~Bei zwingender Erfordernis eines zeitnahen Gebäudeabbruchs im Winterhalbjahr ist das sog. Worst-Case Szenario anzuwenden, d.h. der potentielle Verlust artspezifischer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.~~

Der vorhandene und an den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich Willy-Brandt-Platz/ZOB angrenzende und nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen gemäß Baumschutzsatzung, DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen und mechanischen Beschädigungen umfänglich zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine ökologische Bauüberwachung abzusichern und die Baumschutzmaßnahmen sind zu dokumentieren.“

Die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.08.2019	

Punkt 1

Prinzipiell wird die Erschließung innerstädtischer Flächen bzw. Brachflächen, vor allem wenn damit eine soziale und ökologische Aufwertung des Quartiers, also auch des Umfeldes des Bauvorhabens einhergeht, begrüßt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Das Vorhaben soll sich an den Erkenntnissen und Empfehlungen des Umweltbundesamtes für die "Stadt von Morgen" (unter dem angegebenen Link) orientieren. Mindestens sollten im Zuge der Umsetzung die Kriterien der „Erfurter Grünen Hausnummer“ (Neubau und Sanierungen) angestrebt werden.

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der genannten Empfehlungen und Kriterien entgegenstehen.

Begründung

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der „Stadt von Morgen“ und der Erfurter Grünen Hausnummer sind nicht Festsetzungsinhalt gemäß § 9 BauGB und können deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des BUND zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

Punkt 3

Beim Abriss von Altgebäuden und deren Nebenanlagen soll der Artenschutz Berücksichtigung finden. Dass Sie dazu ein Gutachten in Auftrag geben werden, begrüßen wir ausdrücklich.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Um den naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die abzubrechenden Gebäude wurden im Vorfeld auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten durch einen qualifizierten Sachverständigen untersucht (Winterbegehung Dezember 2018 und Sommererfassung von April bis August 2019). Dabei wurden keine Hinweise auf Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen und keine Brutplätze von Vögeln festgestellt.

Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Abbruchs sind somit nicht erforderlich. Um jedoch das Quartierangebot mit den Sanierungen nicht weiter zu reduzieren und um generell die Quartiersituation für Gebäudebewohnende Tierarten im Innenstadtbereich zu verbessern, empfiehlt das Gutachten, im Rahmen des gesamten Bauvorhabens ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus und 1x Sperling und 2x Mauersegler) in die Hausfassaden am Willy-Brandt-Platz und ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus, 1x Sperling, 2x Mauersegler) in die Hausfassaden der Schmidtstedter Str. 38/39 zu integrieren.

Entsprechend werden die Hinweise auf der Planzeichnung unter D, Punkt 7 „Artenschutzmaßnahmen“ wie folgt geändert bzw. ergänzt (**neu=fett**):

„Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Notwendige Gebäudeabbrüche und Gehölzentfernungen / Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Gebäudeabbrüche und Rodungen nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten zulässig und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Bei unsicheren Befunden ist eine artenschutzfachliche Bau- bzw. Abrissbegleitung durch die Gutachterin vorzusehen. Bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Unabhängig davon sind im Rahmen des gesamten Bauvorhabens ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus und 1x Sperling und 2x Mauersegler) in die Hausfassaden am Willy-Brandt-Platz und ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus, 1x Sperling, 2x Mauersegler) in die Hausfassaden der Schmidtstedter Str. 38/39 zu integrieren.

~~Die notwendigen abschließenden Kartierungen sind ohne Einschränkungen im Zeitraum April bis August 2019 durchzuführen. Die aus der abschließenden Artenerfassung ggf. resultierenden~~ Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Artengutachterin und der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

~~Bei zwingender Erfordernis eines zeitnahen Gebäudeabbruchs im Winterhalbjahr ist das sog. Worst-Case-Szenario anzuwenden, d.h. der potentielle Verlust artspezifischer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.~~

Der vorhandene und an den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich Willy-Brandt-Platz/ZOB angrenzende und nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen gemäß Baumschutzsatzung, DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen und mechanischen Beschädigungen umfänglich zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine ökologische Bauüberwachung abzusichern und die Baumschutzmaßnahmen sind zu dokumentieren.“

Die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.

Punkt 4

Wir begrüßen auch die Anschlusspflicht an das Erfurter-Fernwärmenetz. Es wäre zu begrüßen, wenn auf geeigneten Dachabschnitten Solarthermie- und PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBA-Forderungen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt und unterliegt somit dem Anschluss- und Benutzungsgebot.

Die Errichtung von PV-/Solaranlagen wird im Vollzug der Satzung durch den Vorhabenträger geprüft. Diese sind gemäß der textlichen Festsetzung 2.4 in allen Baufeldern bis maximal 55% der Gesamtfläche möglich, da hier eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu 1,50 m zulässig ist.

Festsetzungen unterliegen dem Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB, d. h. sie müssen städtebaulich erforderlich sein. Die Erforderlichkeit definiert sich einerseits über den notwendigen Umfang der Regelung im Sinne des angestrebten planerischen Ziels der Gemeinde, andererseits über eine gebotene planerische Zurückhaltung im Sinne des zu sichernden Gestaltungsspielraumes für den Eigentümer. Festsetzungen müssen danach zur Umsetzung der Planungsziele objektiv geeignet, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig und auch in ihrer inhaltlich auf das Grundeigentum einwirkenden qualitativen Intensität gerechtfertigt sein.

Punkt 5

Auch die vorgesehene Dachbegrünung begrüßen wir sehr. Wir informieren Sie und mit der Bitte um Weitergabe an den Investor über die integrierte Nutzungsmöglichkeiten von Gründächern und PV-/Solardächern. Beide Infrastrukturen zur Verbesserung des Klimaschutzes ergänzen sich sogar zugunsten der „Sonnenernte“ für die Strom- und hier ergänzende Wärmegewinnung (vgl. dazu <https://www.zinco.de/solar>).

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der genannten Empfehlungen und Kriterien entgegenstehen.

Begründung

Im Rahmen der Festsetzungen 5.1 und 5.2 ist die Begrünung der Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Eine zusätzliche Nutzung für PV-/Solaranlagen ist damit nicht ausgeschlossen (siehe hierzu auch Abwägung Punkt 4).

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des BUND zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

Punkt 6

Da ein Baum gefällt werden muss, weisen wir auf Selbstverständliches und Weitergehendes hin: Bei Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen. Bei allen Arbeiten an Bäumen ist der Schutz von auf Bäumen lebenden Tieren zu beachten. So gilt

nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres ein saisonales Verbot, Bäume oder auch Hecken zu Fällen bzw. stark zurückzuschneiden. Sondergenehmigungen befürworten wir nicht und Verstöße dagegen müssen rechtlich geahndet werden. Bei unumgänglichen Fällungen von Alt-, Stark-Bäumen ist der ökologische Dienstleistungswert zu ermitteln und entsprechend durch junge Starkbäume oder einer entsprechenden Vielzahl von Jungbäumen zu ersetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Zuge der Baumaßnahme müssen keinerlei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt fallen, gefällt werden.

Artenschutzrechtliche Belange wie z.B. Zeiträume für Abbrüche oder Rodungen sind auf der Planzeichnung unter D, Punkt 7 „Artenschutzmaßnahmen“ aufgeführt.

Der zu erhaltende Bestandsbaum ist grundsätzlich über die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützt. Darüber hinaus ist der Baum bzw. bei Notwendigkeit dessen Ersatz über die Festsetzung 8.4 gesichert.

Punkt 7

Die in der Vorhabenbeschreibung aufgeführte Fassadenbegrünung begrüßen wir selbstverständlich auch. Aber sie ist in den Plänen nicht ersichtlich. Das müsste nachgeholt werden. An welche Fassaden kommt die Begrünung? Natürlich an so viel wie Möglichen, ist unsere Position. Nicht nur in den Innenhöfen, sagen wir diesmal, sondern lassen Sie das nützliche Grün auch gerne mal Straßenseitig, in der Schmidtstedter 38/39, pflanzen bzw. zu. Das wäre Neu für die enge Straße!

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die in 5.3 festgesetzte Fassadenbegrünung ist in den Innenhofbereichen vorgesehen und daher nicht auf den Plänen dargestellt (diese Ansichten wurden nicht im Bebauungsplan festgesetzt – siehe auch Abwägung Punkt 4 „Erforderlichkeitsgebot“). Die Festsetzung 5.3 wurde aus dem seit 26.02.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALT571 „Bahnhofsquartier – Teilbereich A“ übernommen (hier Festsetzung 6.03).

In Anbetracht der großen Fensterflächen bzw. Loggien und der Ausrichtung nach Norden sind die Fassaden in der Schmidtsteter Straße für eine wirksame Begrünung ungeeignet.

Punkt 8

Für die Beleuchtung ist unbedingt der Einsatz energiesparender und insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik vorzuschreiben. Nur in den Bereichen, in den eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Zuwegung der Häuser) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste, reduzierte Lichtintensität und Lichtausstrahlung erfolgen. Begrünte Flächen sollen nicht mit Licht bestrahlt werden und dunkel bleiben, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung als Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Das Hinzuziehen eines Lichtplaners wird empfohlen.

Abwägung

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

Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen – sie haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, ein entsprechender Passus wurde jedoch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Punkt 9

Auf die Verwendung möglichst groß- oder offenporiger Pflasterung für die Gehwege und Rasenbetonsteinpflaster für die Parkplätze wird hier auch hingewiesen bzw. die Verlegung gefordert.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Plangebiet befinden sich weder Gehwege noch offene Stellplätze (Ausschluss gemäß Festsetzung 4.2).

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.10.2018 22.07.2019	

Stellungnahmen vom 16.10.2018 und 22.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.07.2019	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N10
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	08.11.2018 02.08.2019	

Stellungnahmen vom 08.11.2018 und 02.08.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von		
mit Schreiben vom	05.11.2018	

Punkt 1

Kein Einverständnis mit dem beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT711 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gegenstand ist die Aufwertung sowie Nachverdichtung und Wiederbelebung von derzeit teilweise brachliegenden Bereichen eines innerstädtischen Quartiers als Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan ALT711 kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Darüber hinaus kann nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamtes Erfurt (Anlage 4) auf einen separaten Grünordnungsplan und eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, da das Plangebiet bereits eine maßgeblich durch Versiegelung und Überbauung geprägte Struktur aufweist und mit der jetzigen Überplanung keine Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind.

Um den naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den Planungsraum eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die abzubrechenden Gebäude wurden im Vorfeld auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten durch einen qualifizierten Sachverständigen untersucht (Winterbegehung Dezember 2018 und Sommererfassung von April bis August 2019). Dabei wurden keine Hinweise auf Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen und keine Brutplätze von Vögeln festgestellt.

Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Abbruchs sind somit nicht erforderlich. Um jedoch das Quartierangebot mit den Sanierungen nicht weiter zu reduzieren und um generell die Quartiersituation für Gebäudebewohnende Tierarten im Innenstadtbereich zu verbessern, empfiehlt das Gutachten, im Rahmen des gesamten Bauvorhabens ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus und 1x Sperling und 2x Mauersegler) in die Hausfassaden am Willy-Brandt-Platz und ca. 5 Ersatzquartiere (2x Fledermaus, 1x Sperling, 2x Mauersegler) in die Hausfassaden der Schmidtstedter Str. 38/39 zu integrieren.

Punkt 2

Durch die geplante durchgehende Tiefgarage, auch unter der Hoffläche, entsteht eine Flächenversiegelung, die in der Planung der historischen Innenstadt nicht zu empfehlen ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Für den Bereich des Bahnhofsquartiers Erfurt wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan ALT571 „Bahnhofsquartier – Teilbereich A“ im vereinfachten Verfahren aufgestellt, dieser ist seit 26.02.2010 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 "Willy-Brandt-Höfe" umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ALT571 – hier sind der südliche Bereich / an der Kurt-Schumacher-Straße als Kerngebiet (MK) und der nördliche Bereich / an der Schmidtstedter Straße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Somit entspricht die Festsetzung des Plangebietes als urbanes Gebiet (MU) durchaus dem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Willy-Brandt-Höfe" werden die Sanierungs- und Erhaltungsziele für das „Bahnhofsquartier“ gebietsbezogen konkretisiert. Dazu zählen insbesondere die Behebung von Funktions- und Substanzmängeln untergenutzter Flächen im Kernstadtbereich (Nachverdichtung), die Erhaltung und Ergänzung straßenseitiger Baufluchten (Stadtreparatur), die gezielte Imageverbesserung und Aufwertung des Gebietes zu einem innerstädtischen, urbanen Stadtviertel mit einer gemischten, kleinteiligen Nutzungsstruktur.

Die Herstellung der Tiefgarage ist zur Deckung des aus dem Vorhaben resultierenden Stellplatzbedarfs notwendig. Zur Kompensation wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen sowohl zur Dach- als auch zur Fassadenbegrünung getroffen:

- 5.1: intensive Dachbegrünung auf den Dachflächen der Baufelder 2.2, 4.2, 5.5 und 6.2
- 5.2: extensive Dachbegrünung auf mind. 45% der Dachflächen der Baufelder 2.1, 3, 4.1, 5.1 u. 5.2
- 5.3: Fassadenbegrünung von Mauern und fensterlosen Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² (mit Ausnahme straßenangrenzender Fassaden)

Punkt 3

In der Vergangenheit gab es bei starkem Regen sowohl auf dem Bahnhofsvorplatz als auch in der Schmidtstedter Straße Probleme mit dem Regenwassereinlauf. Bei einer Kontrolle des Regeneinlaufs (Messwagen) zeigte sich, dass in der Schmidtstedter Straße nur ein Tonrohr mit ca. 50 cm Durchmesser vorhanden ist. Dieses müsste voraussichtlich erweitert werden, um zusätzliche Kapazität zu schaffen.

In dem Zusammenhang ergibt sich die Erneuerung der gesamten Erschließung nebst Fernwärme. Dadurch werden weitere Kosten entstehen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Gemäß Rücksprache mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt ist die Einleitung von Regenwasser möglich, wenn geeignete Maßnahmen zur gedrosselten Regenwasserabgabe getroffen werden. Durch die oben aufgeführten Dachbegrünungen kann das Regenwasser verzögert eingeleitet werden.

Regelungen zur Herstellung bzw. Erneuerung und Kostenübernahmen der Erschließung wurden im Durchführungsvertrag getroffen.

Punkt 4

Durch das Vorhaben werden sich keine Parkmöglichkeiten mehr in der Nähe finden, wodurch sich Problem im normalen Tagesablauf ergeben werden (Einschränkung auf Grund einer Gehbehinderung/Nutzung eines PKW mit kompletter Handbedienung sowie Erwerbsunfähigkeit wegen psychischer Erkrankung).

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Belange des ruhenden Verkehrs wurden dem innerstädtischen Standort angemessen berücksichtigt. Aus Gründen des Verkehrsaufkommens und der zum Teil geringen Straßenquerschnitte wird die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nach § 49 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr. 7 ThüBO für die Nutzungen eingeschränkt, die mit einem hohen Besucheranteil und hohen Wechselraten frequentiert werden. Für den Parkplatzbedarf der neuen Bebauung/ Nutzungen werden mit der Tiefgarage entsprechend der Festsetzung 12.1 ausreichend Stellplätze geschaffen, diese sind durch den Vorhabenträger im Vollzug der Satzung nachzuweisen.

Punkt 5

„Nach meinen Informationen sollten besonders die Innenhöfe in der Innenstadt begrünt werden, um das gesamte Klima in der Stadt zu verbessern. Einige grüne Hochbeete sind kein Ersatz.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan wurde mit den unter Punkt 2 aufgeführten Festsetzungen eine für diesen innerstädtischen Standort angemessene Begrünung festgesetzt. Die Begrünungsmaßnahmen im Quartiersinneren dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen und stehen den Anwohnern und Nutzern zur Verfügung.

Punkt 6

(Mein) Haus ist das letzte, noch ursprünglich erhaltene Gebäude innerhalb der alten Stadtmauer am Schmidtstädter Tor. Schon durch den Zwangsabriss der Gebäude der Schmidtstedter Straße 36 und 37 sind mir finanzielle Nachteile und Wertverlust entstanden. Allein die Heizkosten sind um ein Drittel höher. Zudem musste die Außenwand aus statischen Gründen zusätzlich gestützt werden, eine inzwischen defekte Abdeckung ist ein Dauerzustand.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Grundstücke der ehemaligen Schmidtstedter Straße 36 und 37 befinden sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT711 und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Punkt 7

Durch die Erschütterungen der geplanten Bauarbeiten sind weitere Schäden zu erwarten. Durch die jetzigen Bauarbeiten in der Kurt-Schumacher-Straße entstehen schon jetzt deutlich bemerkbare Vibrationen innerhalb meines Gebäudes. Bei der Begehung durch die Baubehörde der Stadt wurde Desinteresse an unserer Situation bekundet, mit dem Hinweis, dass bei Problemen das Gebäude zu Wohnzwecken gesperrt wird.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens unterliegen die Beteiligten Sorgfalts- und Obhutspflichten, die sich auch auf den Schutz der vorhandenen Umgebungsbebauung erstrecken. Sollten diese verletzt werden, kommt ein Ausgleich gegenüber dem Geschädigten durch den Verursacher nach den bestehenden Grundsätzen des Zivilrechts in Betracht.

Punkt 8

Als Nachbar kann ich dem jetzigen Bebauungsplan nicht zustimmen und erwarte mindestens eine gründliche Prüfung aller Fakten vor allem im Bereich Umwelt, Denkmalschutz und Ausführung/Höhe bzw. Geschosse der Gebäude nebst Tiefgarage. Ich bitte um weitere Informationen, um mir ein besseres Bild machen zu können.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben und damit einhergehend der Bebauungsplan wurden umfassend mit den Ämtern der Stadt Erfurt (u.a. Untere Denkmalschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt, Tiefbau- und Verkehrsamt, Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Bauamt) abgestimmt. Darüber hinaus wurden zahlreiche Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage des B-Plan-Entwurfs am Verfahren beteiligt und das Vorhaben entsprechend den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen angepasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung sowie deren Anlagen haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.19 bis 02.08.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.11 vom 21.06.19 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	11.10.2018 31.07.2019 (03.04.2019)	

Stellungnahme vom 11.10.2018

Punkt 1

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es von Seiten des Tiefbau- und Verkehrsamtes zu den übergebenen Unterlagen keine Forderungen oder Hinweise.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 31.07.2019 und (03.04.2019)

Die Stellungnahme verweist auf die im Rahmen der Beteiligung zur Billigung des Entwurfes und Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahme vom 03.04.2019 in Verbindung mit der Drucksache 0396/19, welche daher als Grundlage dieser Abwägung dient.

Punkt 1

Ausgehend von den Inhalten der o.g. Stellungnahme werden die in den nunmehr vorgelegten Planunterlagen vorgenommenen Korrekturen ausdrücklich begrüßt. Dies gilt für die Zurücksetzung der Baulinie im Bereich des Willy-Brandt-Platzes und der damit verbundenen Vergrößerung der dort nutzbaren Gehwegbreite ebenso wie für die Änderungen bei den Standorten der Feuerwehraufstellflächen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Das Vorhaben ist durch das umliegende Straßennetz erschlossen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Knotenpunkte Juri-Gagarin-Ring/Bürgermeister-Wagner-Straße und Trommsdorffstraße relevante verkehrliche Kfz-Vorbelastungen aufweisen und keine nennenswerten Leistungsfähigkeitsreserven mehr bestehen.

Zudem ist das verkehrliche Umfeld geprägt durch die Überlagerung einer Vielzahl von Nutzungen (Busbahnhof, Ein- und Ausfahrten Tiefgarage Hauptbahnhof und IC-Hotel, Kiss-and-Ride Hauptbahnhof, Ruhender Verkehr, Taxiverkehr, Fußgänger- und Radverkehr). Zusätzliche MIV-Verkehrsbelastungen sind in diesem Gebiet nicht verträglich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

In der Folge dieser Einschätzung wäre entweder keine Bebauung und damit auch nicht die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes möglich oder der MIV zur Erschließung des Gebietes müsste weitestgehend durch den Ausschluss von Stellplätzen verhindert werden.

Jedoch ist eine Bebauung des Bebauungsplangebietes auch heute nach §§ 30 und 34 BauGB möglich, inklusive der Errichtung von Stellplätzen vermindert um den Besucheranteil. Daran ändern die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT711 grundsätzlich nichts.

Punkt 3

Weder in der Begründung noch in der Vorhabenbeschreibung ist der aus dem Vorhaben resultierende Stellplatzbedarf hergeleitet. Es wird lediglich die Anzahl der geplanten Stellplätze dargelegt. Es ist keinerlei Beurteilung möglich, ob diese Anzahl unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ausreichend ist.

Es wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass der Stellplatzbedarf des Gebietes (Mitarbeiter, Bewohner, Besucher etc.) nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum abgedeckt werden kann, da das Gebiet bereits jetzt einen höheren Stellplatzbedarf als das zur Verfügung stehende Stellplatzangebot aufweist.

Zur alternativen Erreichbarkeit wird unter der Erläuterung zur Festsetzung 12.1 auf die Nutzung des Parkhauses unter dem Bahnhof verwiesen. Dieses Parkhaus ist bereits heute nahezu permanent vollständig ausgelastet und hat auch verkehrlich eine andere Funktion (Übergang vom MIV auf den Bahnverkehr). Es kann somit de facto keine Alternative zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs für das Vorhaben darstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Stellplatzbedarf errechnet sich auf der Grundlage der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) und der textlichen Festsetzung 12.1. Die Obergrenze von 92 Stellplätzen wurde aus Lärmschutzgründen definiert. Somit gilt wie bisher auch im gesamten Bahnhofsquartier die Nachweispflicht von Stellplätzen auf dem Grundstück vermindert um den Besucheranteil (ausgenommen davon sind Besucherstellplätze für Wohnungen).

Punkt 4

Eine direkte Zuwegung des Eingangsbereiches am Willy-Brandt-Platz kann nur über den Fußweg von der Kurt-Schumacher-Straße bzw. der Schmidtstedter Straße erfolgen. Eine Querung vom Busbahnhof durch die Platanenreihe ist auf Grund der vorhandenen und beizubehaltenden Bordsituation auszuschließen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Der vorgebrachte Hinweis hat keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betrifft verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Herstellung und Ausführung der Erschließungsanlagen ist im Durchführungsvertrag geregelt und wird durch den Erschließungsplaner mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Punkt 5

In der Vorhabenbeschreibung ist die Möglichkeit zur Einrichtung eines Kindergartens dargestellt. Es muss dringend darauf hingewiesen werden, dass sich aus verkehrlicher Sicht weder das Objekt noch die Umgebung für eine derartige Einrichtung eignen. Es besteht keinerlei Möglichkeit im unmittelbaren Umfeld, den ruhenden und fließenden Verkehr zu regeln bzw. die entsprechende Infrastruktur dafür vorzusehen (Bring- und Holbereiche für Elterntaxen, Abstellmöglichkeiten für Kfz des Personals).

Der Stadtrat hat mit der DS 0022/10 beschlossen, dass bei der Planung zukünftiger Einrichtungen sowohl die Parksituation für Pkw als auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Fahrradanhänger angemessen zu planen sind. Eine Einordnung derartiger Flächen im öffentlichen Straßenraum muss an dieser Stelle kategorisch ausgeschlossen werden.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Etablierung einer Kindertageseinrichtung mit ca. 30 Plätzen für Kinder zwischen einem Jahr und Schuleintritt am Standort Schmidtstedter Straße/Willy-Brandt-Platz wird auf Grund der sehr angespannten Betreuungsplatzsituation von Seiten der Stadt Erfurt ausdrücklich begrüßt.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags sind dazu die notwendigen Rahmenbedingungen verankert. U.a. ist durch den Vorhabenträger vor Entscheidung über die Nutzungsmöglichkeit „Kindertagesstätte“ nachzuweisen, wie die Hol- und Bringevorgänge außerhalb des bestehenden öffentlichen Straßenraumes verkehrsrechtlich abgesichert werden. Nur unter dieser Bedingung kann die Stadt unter Einhaltung der Beschlüsse der Gremien der Stadt der Einrichtung einer Kindertagesstätte am Standort zustimmen.

An dieser Stelle wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens das Straßennetz über keine Reserven für den ruhenden Verkehr verfügt, um Hol- und Bringevorgänge kurzzeitig zu ermöglichen und die Stadt keine Möglichkeit sieht, die entsprechende Infrastruktur bzw. notwendige Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum dafür vorzusehen.

Um die Anforderungen zu erfüllen, werden durch den Vorhabenträger für die Hol- und Bringevorgänge in der Tiefgarage des Bauvorhabens in der Schmidtstedter Straße 2 Kurzzeitparkplätze zur Verfügung gestellt. Außerdem ist die Herstellung / Einordnung eines temporären Abstellbereiches für 4 Fahrräder mit Kinderanhänger vorgesehen.

Punkt 6

Neben der sehr guten Lagegunst für die ÖPNV Erreichbarkeit, ist in der weiteren Planung auch die Erschließung durch den Radverkehr stärker zu berücksichtigen. Sowohl Begründung als auch Vorhabenbeschreibung treffen nur sehr vage Aussagen zu Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern. Derartige Abstellmöglichkeiten sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen, da die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im öffentlichen Raum im unmittelbaren Bahnhofsumfeld erschöpft sind und auch keine weiteren Einschränkungen von Fußwegen hingenommen werden können. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV zu bemessen.

Auch einer Einordnung der Abfallgefäße im öffentlichen Straßenraum kann nicht zugestimmt werden. Diese sind ebenfalls auf eigenem Grundstück zu situieren.

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

Es wird bereits jetzt vorsorglich auf die Anliegerpflichten hinsichtlich Straßenreinigung und Winterdienst hingewiesen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Einordnung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Abfallgefäße wurde im weiteren Verfahren konkretisiert. Zur Unterbringung von Fahrrädern sind in den Erdgeschossbereichen der Gebäude separate Räume vorgesehen. Eine entsprechende Erläuterung wurde in der Begründung unter 3.4 Herstellung von Stellplätzen ergänzt.

Gemäß der textlichen Festsetzung 11.1 werden die beweglichen Abfallbehälter in die Gebäude integriert – hierfür sind separate Räume vorgesehen.

Weiterführende Regelungen zur kurzzeitigen Bereitstellung der Abfallbehälter am Entsorgungstag wurden im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen.

Punkt 7

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

Abwägungsergebnis:

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Herstellung und Ausführung der Erschließungsanlagen ist im Durchführungsvertrag geregelt. Die Planung von Verkehrsanlagen wird durch den Erschließungsplaner mit A66 abgestimmt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	19.11.2018 07.08.2019	

Stellungnahme vom 19.11.2018

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

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind die im Vorfeld abzubrechenden Gebäude im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten im Zeitraum April – August 2019 durch einen qualifizierten Sachverständigen zu untersuchen. Bezügl. der Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse ist zudem, nach gutachterlicher Bewertung der vorhandenen baulichen Strukturen, ggf. eine Untersuchung von potentiellen Winterquartieren hinsichtlich ihrer Nutzung im Winterhalbjahr durchzuführen.

Die Auswahl des Sachverständigen, die detaillierten Anforderungen an das Artenschutzgutachten sowie das Untersuchungsergebnis und die daraus resultierenden, im B-Plan zu berücksichtigenden Vermeidungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen sind mit der UNA abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Um den naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die abzubrechenden Gebäude wurden im Vorfeld auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten durch einen qualifizierten Sachverständigen untersucht (Winterbegehung Dezember 2018 und Sommererfassung von April bis August 2019). Dabei wurden keine Hinweise auf Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen und keine Brutplätze von Vögeln festgestellt.

Sowohl die Auswahl des Sachverständigen, die detaillierten Anforderungen an das Artenschutzgutachten sowie das Untersuchungsergebnis und die daraus resultierenden, im B-Plan zu berücksichtigenden Vermeidungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen wurden mit der UNA abgestimmt.

Punkt 2

Der vorhandene, an den Geltungsbereich des B-Plans im Bereich es Willy-Brandt-Platzes/ZOB angrenzende und nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Baumbestand ist durch

geeignete Maßnahmen gemäß Baumschutzsatzung, DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen und mechanischen Beschädigungen umfänglich zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine ökologische Bauüberwachung abzusichern, die Baumschutzmaßnahmen sind zu dokumentieren. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Bäume in ihrem Wuchs und der zukünftigen Entwicklung durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der o.g. Hinweis wurde auf die Planzeichnung unter D, Hinweise, Punkt 7 Artenschutzmaßnahmen aufgenommen. Zudem wurden entsprechende Vereinbarungen – auch für die Dauer der Bauarbeiten - im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen.

Im Rahmen der weiteren Entwurfsüberarbeitung wurde außerdem die Baulinie im Bereich des Willy-Brandt-Platzes weiter zurückgenommen, u.a. um den dort vorhandenen Bäumen mehr Wachstumsraum zur Verfügung zu stellen.

Punkt 3

Zur Aufwertung der innenstadtklimatischen Situation und als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen geschützter Tiere ist die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen und darzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen sowohl zur Dach- als auch zur Fassadenbegrünung getroffen:

- 5.1: intensive Dachbegrünung auf den Dachflächen der Baufelder 2.2, 4.2, 5.5 und 6.2
- 5.2: extensive Dachbegrünung auf mind. 45% der Dachflächen der Baufelder 2.1, 3, 4.1, 5.1 u. 5.2
- 5.3: Fassadenbegrünung von Mauern und fensterlosen Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² (mit Ausnahme straßenangrenzender Fassaden)

Untere Immissionsschutzbehörde

Klimaökologie:

Punkt 4

Der Geltungsbereich liegt in der klimatischen Sanierungszone. Stadtklimatisch handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des Menschen. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und luft-hygienische Defizite und müssen klimatisch saniert werden.

Die Zone umfasst hoch versiegelte und dicht bebaute Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten überwärmungsmindernde Maßnah-

men besonders in Wohngebieten erfolgen. Maßnahmen zur Teilentsiegelung in den Innenhöfen sind anstrebenswert. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen sollten zwingend erfolgen. Ziel ist es, diese stark versiegelten Flächen klimatisch aufzuwerten.

Maßnahmen zur Reduktion der thermischen Belastung:

- *Dachbegrünung (möglichst intensiv)*
- *Fassadenbegrünung in den Innenhöfen (in der Vorhabenbeschreibung vorgesehen)*
- *Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (Platanenreihe)*
- *Teilentsiegelung*

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Hinweise zur klimatischen Sanierungszone wurden in die Begründung unter 1.5.6 Umweltbelange aufgenommen.

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen sowohl zur Dach- als auch zur Fassadenbegrünung getroffen:

5.1: intensive Dachbegrünung auf den Dachflächen der Baufelder 2.2, 4.2, 5.5 und 6.2

5.2: extensive Dachbegrünung auf mind. 45% der Dachflächen der Baufelder 2.1, 3, 4.1, 5.1 u. 5.2

5.3: Fassadenbegrünung von Mauern und fensterlosen Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² (mit Ausnahme straßenangrenzender Fassaden)

8.1/8.2: Darüber hinaus sind im Baugebiet Anpflanzflächen (u.a. in den Innenhöfen) zeichnerisch festgesetzt und deren maximaler Versiegelungsgrad sowie Bepflanzung durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert.

Der Erhalt der Platanenreihe (außerhalb des Geltungsbereiches) wurde auf der Planzeichnung unter D, Hinweise, Punkt 7 Artenschutzmaßnahmen aufgenommen. Zudem wurden entsprechende Vereinbarungen – auch für die Dauer der Bauarbeiten - im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen. Im Rahmen der weiteren Entwurfsüberarbeitung wurde außerdem die Baulinie im Bereich des Willy-Brandt-Platzes weiter zurückgenommen, u.a. um den dort vorhandenen Bäumen mehr Wachstumsraum zur Verfügung zu stellen.

Luftreinhaltung

Punkt 5

In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (inkl. Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1.BImSchV) festzusetzen. Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt, sodass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Eine entsprechende textliche Festsetzung (6.1) zum Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (inkl. Betrieb offener Kamine gemäß §2 Nr. 12 der 1.BImSchV) wurde getroffen.

Die Nutzung von Fernwärme betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans, ist aber durch die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt ausreichend gesichert.

Lärmschutz

Punkt 6

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich vom Straßenverkehrslärm der Schmidtstedter, Kurt-Schumacher- sowie der Bürgermeister-Wagner-Straße. Im weiteren Verfahren ist anhand einer Schallimmissionsprognose die Lärmbelastung des Planungsgebietes durch die Straßen zu ermitteln. Daten zur Verkehrsbelegung dieser Straßen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt momentan nicht vor und müssen als Grundlage der schalltechnischen Untersuchung erfasst und mit der Abteilung Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes abgestimmt werden.

Der Betrieb des Busbahnhofes sowie der Fernbushaltestelle unterliegt als nicht genehmigungsbedürftige Anlage den Anforderungen der TA Lärm. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schalleinträge sind im Sinne der Worst-Case-Betrachtung auf Grundlage der maximal zu erwartenden Auslastung des Busbahnhofes zu berechnen. Weitere gewerbliche Lärmbeeinträchtigungen können sich aus dem Betrieb des östlich vis-à-vis befindlichen Musik-Parks sowie dem direkt neben der Diskothek angeordneten Parkplatz ergeben. Ebenso sind die Lärmeinträge der Einfahrt der Bahnhofstiefgarage im Osten des Plangebietes und der Wirtschaftsbetrieb des Bahnhofes selbst (Wirtschaftszufahrt und Kühltechnik westlich des Haupteingangs) zu untersuchen.

Sofern der B-Plan aus dem FNP als Mischgebiet entwickelt wird, sind hier die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 für MI maßgeblich (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts für Straßenverkehrslärm). Hinsichtlich des Gewerbe- und Anlagenlärms sind an der zukünftigen Bebauung zwingend 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Sollte die schalltechnische Untersuchung Überschreitungen dieser Werte aufweisen, sind geeignete Schutzmaßnahmen zur Lösung des Immissionskonflikts vorzuschlagen und einzuplanen. Dabei ist zu beachten, dass Richtwertüberschreitungen aus gewerblichen Lärmeinträgen nicht abwägbar sind und somit nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Zwangslüftung) kompensiert werden können.

Die geplante Tiefgarage mit Ausfahrt zur Schmidtstedter Straße sowie die weiteren oberirdisch geplanten Stellplätze unterliegen den Anforderungen nach Nr. 6.1 und 6.2 der TA-Lärm. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA-Lärm an den nächstliegenden schutzbedürftigen Immissionsorten (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches) erfüllt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist Anlage der Begründung. Die darin vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Untere Abfallbehörde

Punkt 7

Hinweis: Die abfallwirtschaftlichen Anforderungen an das Vorhaben sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen, damit die kommunale Abfallentsorgung satzungskonform erfolgen kann.

Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 3 und 4 sowie § 10 Abs. 1 und 2 der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Erfurt (Abfws)

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Die Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH wurde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und deren Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren wurden dem Vorhabenträger zur weiteren Beachtung übergeben.

Stellungnahme vom 07.08.2019

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

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Die Festsetzung Pkt. 5.2 lediglich eine extensive Dachbegrünung von mindestens 45% vorzugeben, sollte wie im einfachen Bebauungsplan ALT571 "Bahnhofsquartier Teilbereich A", Festsetzungen Pkt. 6. Sonstige Bepflanzungen, Pkt. 6.01 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10°, die nicht verglast sind, sind flächig zu begrünen ... geändert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan werden Gründächer als Begrünungsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dabei wird unter 5.2 für die Dachflächen der Baufelder 2.1, 3, 4.1, 5.1 und 5.2 (ca. 1075 m²) eine Mindestfläche von 45 % festgesetzt, da im Bereich dieser Baufelder auch mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung zu rechnen ist und somit eine vollständige extensive Begrünung der Dachflächen nicht realisierbar ist.

Im Gegenzug wurde unter 5.1 für die Dachflächen der Baufelder 2.2, 4.2, 5.5 und 6.2 (ca. 645 m²) eine intensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 30 cm festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	25.06.2019	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	23.10.2018 29.07.2019	

Stellungnahmen vom 23.10.2018 und 29.07.2019

Keine Bedenken

Punkt 1

die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

- 1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Löschwassergrundschatz ist gegenwärtig gewährleistet.*
- 2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von max. 150 m, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten maximal 75 m beträgt. Diese Forderung ist gegenwärtig erfüllt. In Abhängigkeit der Bebauung kann die Errichtung weiterer Hydranten notwendig werden.*
- 3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
- 4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

Abwägung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden, soweit sie Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, berücksichtigt. Weitergehende Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gemäß Entwurf Brandschutz gibt es zum Willy-Brand-Platz keine Anleiterstellen. Hier ist die Evakuierung über zwei bauliche Rettungswege (Treppenhäuser) geplant. Bei der Bebauung an der Schmidtstedter Straße ist der 2. Rettungsweg zum Teil über Rettungsfenster (Anleitern) und zum Teil über einen zweiten baulichen Rettungsweg (Fluchttreppenhaus) geplant.

Die Umsetzung der Forderungen des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz erfolgen im Vollzug der Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ALT711 "Willy-Brandt-Höfe"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	13.11.2018 16.07.2019	

Stellungnahme vom 13.11.2018

Keine grundsätzlichen Bedenken

Punkt 1

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale / Denkmalensemble / Bodendenkmale betroffen:

1. *Kurt-Schumacher-Str. 1 (Gemarkung: Erfurt Süd, Flur 131, Flurstück 54/3)*

Bei dem Gebäudekomplex mit straßenseitigem Hauptflügel, Seitenflügeln und Höfen handelt es sich um ein Kulturdenkmal aus baukünstlerischen und städtebaulichen Gründen, 1906/07 in neobarocker Formensprache errichtet. Es ist zugleich Bestandteil des kennzeichnenden Straßen- und Platzbildes Willy-Brandt-Platz/Bahnhofstraße.

2. *Die Kelleranlage Schmidtstedter Straße 39 einschließlich ihrer Gewölbetonnen.*

Die Keller stammen noch aus einer Vorgängerbebauung des 15./16. Jh. – sie sind zu erhalten und in die Neubebauung zu integrieren.

Das Quartier wird neben der prägenden gründerzeitlichen Struktur durch bestehende vorgründerzeitliche Gebäude unterbrochen.

Die hieraus resultierende unterschiedliche Maßstäblichkeit der Bebauung führt zu einer bauhistorischen Collage erhaltenswerter Bebauung und Bebauungsstruktur (vgl. „Erhaltungssatzung „Bahnhofsquartier Erfurt“ EH013-Begründung).

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die o.g. Denkmale wurden auf der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden die Denkmale unter C, Nachrichtliche Übernahmen explizit benannt.

Die Planung erfolgte in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde, um die genannten Denkmale weitestgehend zu integrieren.

Punkt 2

Da das Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft (direkt gegenüber) zu den als Kulturdenkmale ausgewiesenen Gebäuden auf den Grundstücken Schmidtstedter Straße 26 und 27 geplant ist, ist der Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Die beiden Kulturdenkmale sind zu erhalten und ihre Wahrnehmbarkeit darf nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die o.g. Denkmale sind auf der Planzeichnung unter D, Hinweise, Punkt 2 Denkmalschutz aufgeführt und auf deren Umgebungsschutz hingewiesen.

Der Planung erfolgte in Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Punkt 3

Die Neubebauung am Willy-Brandt-Platz/Schmidtstedter Straße muss neben der bereits geplanten Fortsetzung der Vor- und Rücksprünge und der Verwendung von Stein für die Fassade insbesondere auf die Höhe und Zonigkeit des Kulturdenkmals Kurt-Schumacher-Str. 1 eingehen, welche dann in zeitgemäßen Ausdrucksformen umgesetzt werden kann. Bei niedrigerer Raumhöhe sind anstelle von 4 jetzt 5 Vollgeschosse bei etwa gleicher Traufhöhe möglich. Es ist wichtig, die Trauflinie nicht wesentlich zu erhöhen, um zumindest eine symmetrische Ansicht zum Platz zu erreichen. Eine Überhöhung um 2 weitere Vollgeschosse wird daher sehr kritisch eingeschätzt, denn die Wirkung des Kulturdenkmals würde dadurch erheblich beeinträchtigt. Vorschlag: stattdessen Staffelgeschoss am Eckbau zur Schmidtstedter Straße.

Der am derzeit mit 7 Vollgeschossen geplanten Eckbau anschließende Gebäudebestand der Schmidtstedter Straße 42 besitzt 3 Vollgeschosse und ein mit Gaupen versehenes Dach. Dies stellt eine starke höhenmäßige Diskrepanz dar, selbst wenn 5 Vollgeschosse vom Neubau höhenmäßig mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss eine Höhe bilden. Deshalb wird für den Eckbau auch an der Schmidtstedter Straße eine Reduzierung um 2 Vollgeschosse und die Errichtung eines Staffelgeschosses vorgeschlagen.

Die Neubebauung weist an der Schmidtstedter Straße mit 4 Vollgeschossen eine ähnliche Traufhöhe wie die anschließende 3-geschossige Bebauung auf. Dies ist grundsätzlich möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die breite risalitartige 3-4-zonige Überhöhung um 2 Vollgeschosse zu wuchtig erscheint und schmaler gehalten werden oder um ein Geschoss reduziert werden sollte.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt und durch diesen positiv bewertet, des Weiteren wurde die Gestaltung der Neubebauung durch den Stadtrat mit Bestätigung des Bebauungsplanentwurfes legitimiert.

Punkt 4

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet mit bekannten ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen sowie innerhalb der seit dem Mittelalter aufgesiedelten August-Vorstadt.

Es ist davon auszugehen, dass bei Abbruch evtl. vorhanden Keller und Fundamente und bei Aushub für die Tiefgarage bau- und bodenarchäologische Befunde zerstört werden.

Voraussetzung für eine Erlaubnis ist die einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und / oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger/Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) zur Anzeigepflicht von Zufallsfunden sowie zum Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Hinweise zum archäologischen Relevanzgebiet und zu den daraus resultierenden Pflichten des Vorhabenträgers wurden auf der Planzeichnung unter D, Hinweise, Punkt 1, Archäologische Funde aufgeführt.

Stellungnahme vom 16.07.2019

Keine grundsätzlichen Bedenken

Punkt 1

folgende bauaufsichtlichen Anregungen sind zu beachten:

- *In der Legende beschreibt die absolute Zahl zur Höhe die Lage OK Fertigfußboden. Mit diesem Kürzel wird aber auch die OK Gebäude in den festgesetzten Ansichten gekennzeichnet. Es wird um Angleichung und ggf. Änderung/Ergänzung gebeten in der Legende gebeten.*
- *Die Höhenlage des geplanten Geländes ist schwer zu lesen; Bitte um größere Ausführung*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) und die Legende werden entsprechend den Hinweisen ergänzt bzw. geändert.

Punkt 2

Denkmalschutzrechtliche Belange sind ausreichend berücksichtigt.

Auf der Planzeichnung ist im Teil C der Absatz „Rechtsgrundlage“ veraltet. Im Teil D findet sich die aktuelle und zu verwendende Version.

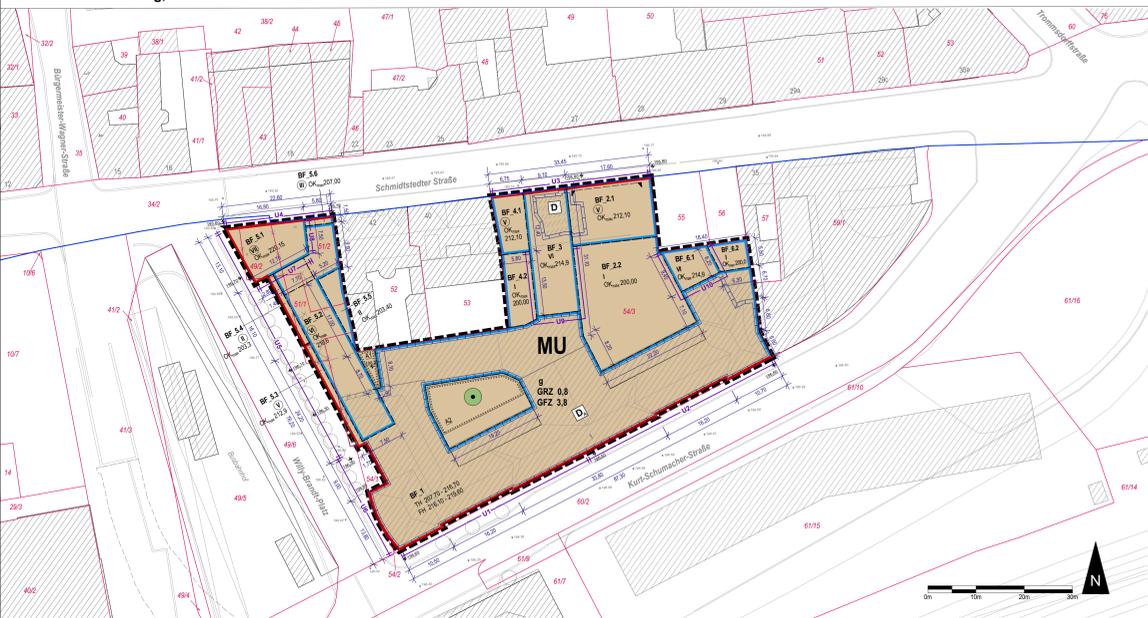
Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf der Planzeichnung wird die Rechtsgrundlage im Teil entsprechend der Angabe im Teil D korrigiert.

Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GRZ 3,8 Geschossflächenzahl

z.B. VI Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

z.B. V Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH / FH Traufhöhe / Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NNH

OK_{max} z.B. 220,15 Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NNH

z.B. 23,85 Höhenangabe OK Gebäude bezogen auf 196,30 NNH = 0,00

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

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrslinien und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nummerierung von gründerischen Festsetzungen

BF 1 Nummerierung Baufeld

U1 - U19 Abschnitt Lärmpegelbereiche nach DIN 1409

215,8 Höhenlage des geplanten Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Höhenpunkte in Meter ü. NNH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

15,8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßlinie, Maßzahl in Meter

mögliche Flächen für Werbung (A2 - Ansichten)

2. Nachrichtliche Übernahmen

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Kurt-Schumacher-Straße 1

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Schmidstädter Straße 39, westliche Kelleranlage (unterirdisch)

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bestandsgebiete

Abbruch Bestandsgebäude

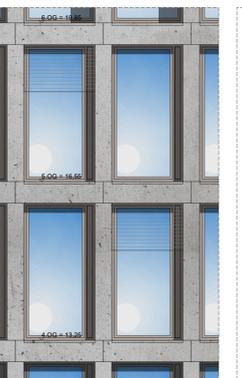
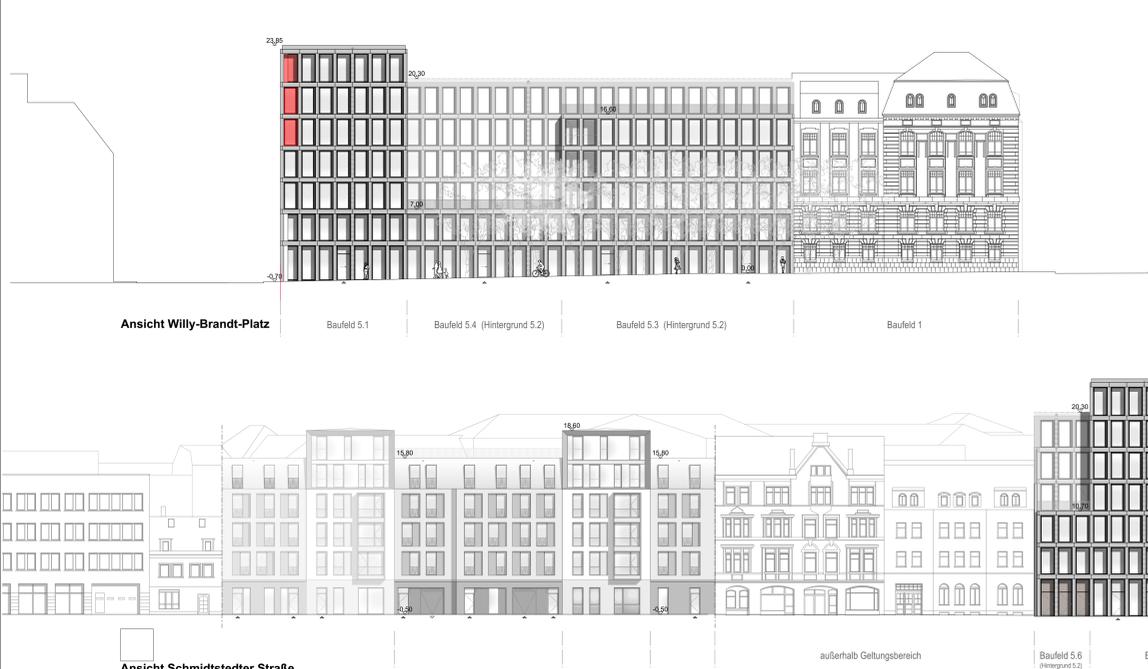
Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze mit Bezeichnung der Gemarkung und Flurnummer

Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NNH

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1 ThürBO

Ansichten, M 1:250, Fassadendetails ohne Maßstab



Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 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. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1	Art der baulichen Nutzung Für das urbane Gebiet wird festgesetzt: Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergrößerungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig. Im Erdgeschoss der Baufelder 1 bis 5 (BF1 bis BF5) ist eine Wohnnutzung an den Straßenfronten unzulässig. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben darf maximal 200 m ² je Betrieb beschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Fremdwerbung als eine bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO § 1 Abs. 9 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden. Die Oberkante (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes/ Gebäudes, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika/ Brüstung. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Von der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude darf ausnahmsweise um + 0,60 m abgewichen werden, sofern die in den Ansichten festgesetzte Höhenstaffelung gewahrt bleibt. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Gesamtfäche von maximal 50% im Baufeld überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO § 16 Abs. 6 BauNVO § 16 Abs. 6 BauNVO § 21a Abs. 4 Pkt.3 BauNVO
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche Ein Überschreiten der Baulinie zur Schmidstädter Straße ist im Baufeld 3 im 1. bis 3. Obergeschoss durch einen Erker auf einer Breite von max. 2,9 m und bis zu einer Tiefe von max. 1,1 m zulässig. Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze von Baufeld 2.1 zum Innenhof ist vom 1. bis zum 5. Vollgeschoss durch ein Fluchtstiegenhaus auf einer Breite von max. 8,5 m und bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m zulässig. Im 1.OG der Baufelder 1, 2.1, 3, 4.1 und 6.1 ist ein Überschreiten der Baulinie durch Dachstufenterrassen zulässig. Im 5. OG des Baufeldes 3 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch eine Dachterrasse im Baufeld 4.1 bis max. 12 m ² und zwei Dachterrassen im Baufeld 2.1 mit jeweils max. 12 m ² zulässig. Im 6. OG des Baufeldes 5.1 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch eine Dachterrasse im Baufeld 5.2 bis max. 35 m ² zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Mindestens 70% der Dachflächen der Baufelder 5.5 und 6.2 sowie der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühen und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf jeweils mindestens einem Drittel der gärtnerisch anzulegenden Dachflächen der Baufelder 5.5 und 6.2 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen u. dauerhaft zu erhalten. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Oberirdische offene Stellplätze sind unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 12 Abs. 6 BauNVO § 12 Abs. 6 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Auf den Dachflächen der Baufelder 2.2, 4.2, 5.5 und 6.2 ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 0,30 m bis 0,80 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten, wobei der Mindestaufbau im Bereich der Baumtraufungen 0,80 m betragen muss. Die Dachflächen der Baufelder 2.1, 3, 4.1, 5.1, 5.2 und 6.1 sind mindestens zu 45% extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substratdicke hat 0,05 m bis 0,10 m zu betragen und ist zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Dachflächen in ihrer Dicke zu variieren. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m ² sind in geeigneter Weise flächig durch Rankpflanzen, Gehölze und vertikale Begrünungssysteme zu begrünen. Ausgenommen sind davon straßenangrenzende Fassaden. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BinSchV ein.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen In den Garagen und Tiefgaragen ist eine maximale Stellplatzzahl von insgesamt 92 Stellplätzen zulässig. Die Nutzer der Garagen und Tiefgaragen sind an Anwohner, Mieter und Nutzer des Gesamtbauprojekts beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig. Die Fahrbahndecken der Ein- und Ausfahrten sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 8 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Mindestens 70% der Dachflächen der Baufelder 5.5 und 6.2 sowie der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühen und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf jeweils mindestens einem Drittel der gärtnerisch anzulegenden Dachflächen der Baufelder 5.5 und 6.2 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen u. dauerhaft zu erhalten. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Oberirdische offene Stellplätze sind unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
9	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Abweichend von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO in anderen Satzungen sind bauliche Anlagen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Gebäudefassaden sind wie folgt auszubilden: - Willy-Brandt-Platz (BF 5.1 bis 5.6): harte, steinerne Fassade in Grautönen mit Hellbezugswert >=20 und großflächigen Metall-Glas-Elementen - Schmidstädter Straße 26: Wohn- und Geschäftshaus - Schmidstädter Straße 27: Wohn- und Geschäftshaus + Hotelgebäude - Schmidstädter Straße 28: Wohn- und Geschäftshaus - Schmidstädter Straße 29: Geschäft- und Lagerhaus - Schmidstädter Straße 30a: Wohn- und Geschäftshaus Dabei sind Schmidstädter Straße 23, 26, 27, 29 und 30a neben ihrer baukünstlerischen Bedeutung auch als städtebaulichen Gründen Kulturdenkmale. Die Schmidstädter Straße 27 ist darüber hinaus Denkmal der Produktionsgeschichte. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt), Es ist davon auszugehen, dass bei Entwerfen bau- und bodenarchologische Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 8 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 Archologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Vorhabenpflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Satzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des §	



Lageplan des Areals Schmidtstedter Str. 38/39 & 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher-Str. 1, M 1:500

HÖHENBEZUG ± 0.00 = +196,30 ü. NHN

Geschosshöhen

NEUBAU WILLY -BRANDT -PLATZ	NEUBAU SCHMIDTSTEDTER STR
E-1 = - 4,30	E-1 = - 6,40 / -5,15
E 0 = - 0,70 / -0,35 / ± 0,00	E 0 = - 2,05 / - 0,50 / + 0,26
E+1 = + 3,35	E+1 = + 3,26
E+2 = + 6,65	E+2 = + 6,26
E+3 = +9,95	E+3 = + 9,26
E+4 = +13,25	E+4 = +12,26
E+5 = +16,55	E+5 = +15,26
E+6 = +19,85	

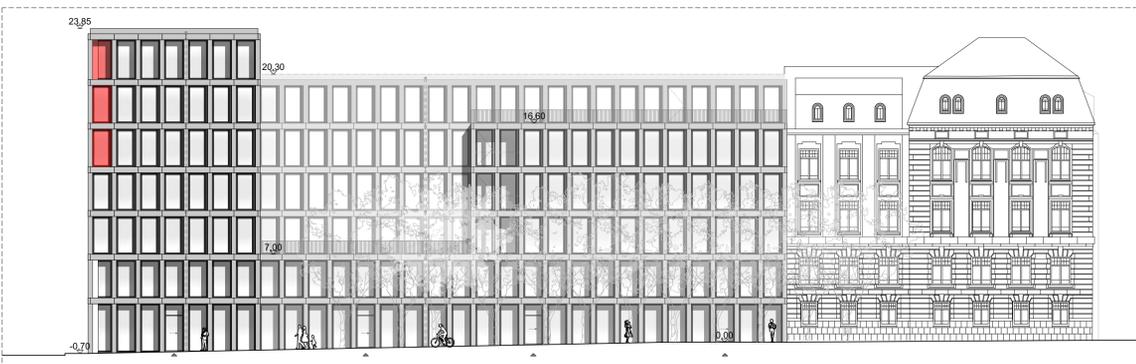
LEGENDE:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich		Dachbegrünung
	Bebauung neu		gestaltete Freiflächen
	Tiefgarage		Feuerwehraufstellfläche
	Ein-/Ausgang		Schleppkurve Feuerwehr
	Ein-/Ausfahrt		
	Höhenangabe		

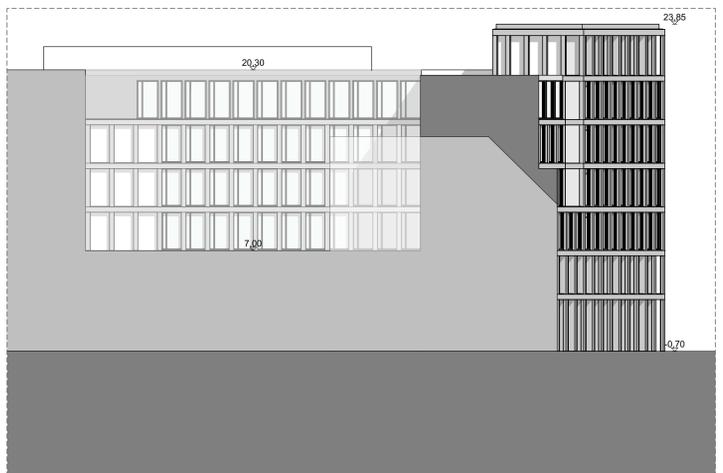
Planverfasser: Junk & Reich, Architekten BDA, Planungsgesellschaft mbH
Nordstraße 21, 99427 Weimar



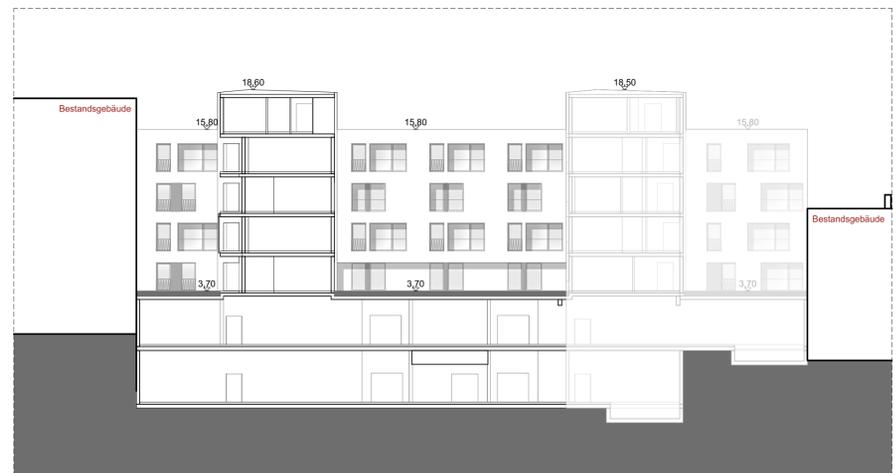
Ansicht Schmidtstedter Straße, M 1:250



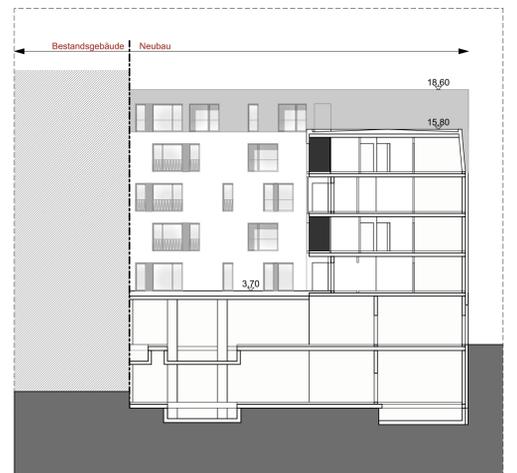
Ansicht Willy-Brandt-Platz, M 1:250



Ansicht Ost, Willy-Brandt-Platz 5, M 1:250



Ansicht Süd, Schmidtstedter Str. 38/39, M 1:250



Ansicht Ost, Schmidtstedter Str. 38/39, M 1:250

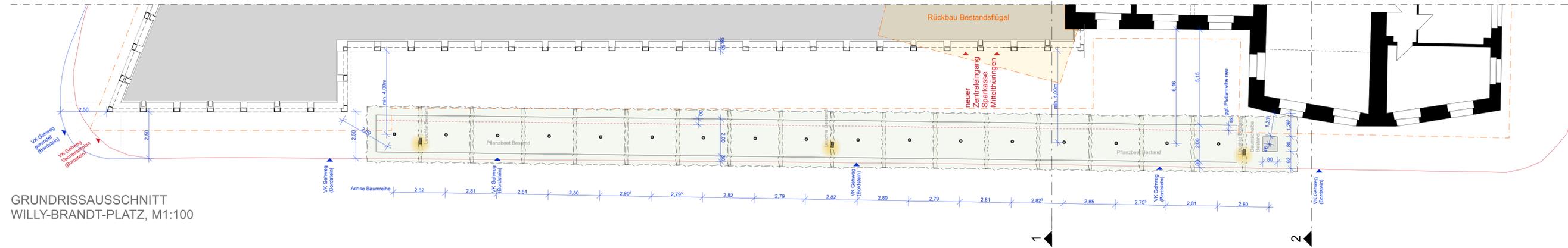
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungs-plans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekräftigt.

Ausfertigung
Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

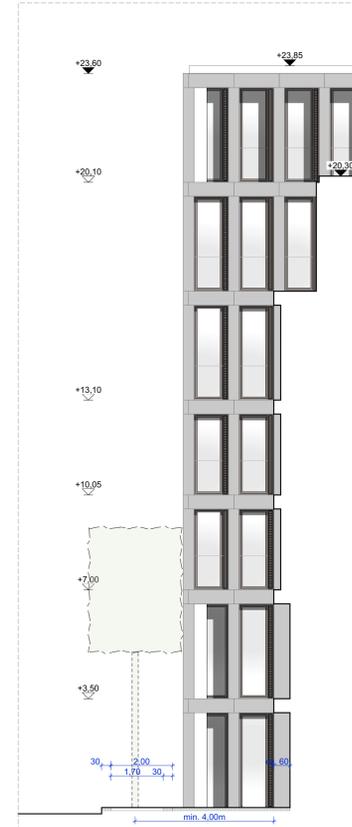
Vorhaben- und Erschließungsplan ALT711
"Willy-Brandt-Höfe"
Gestaltplan und Freianlagen



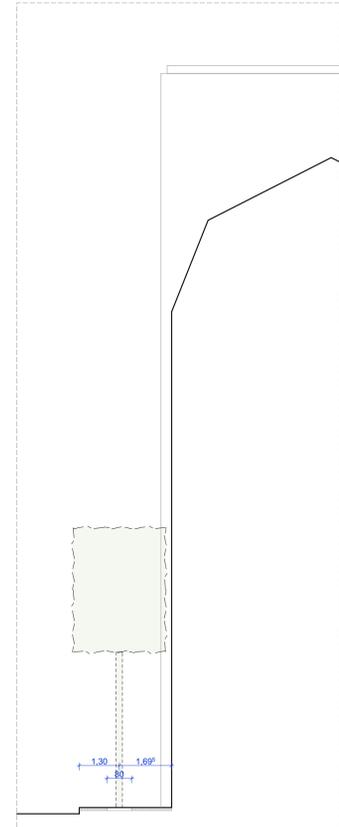
ANSICHT WEST
WILLY-BRANDT-PLATZ, M1:100



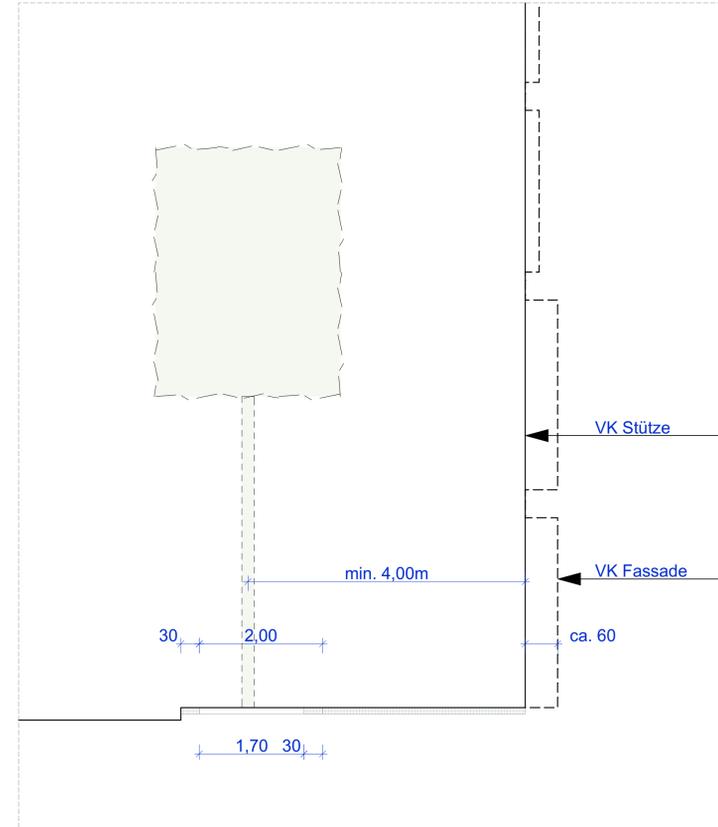
GRUNDRISSAUSSCHNITT
WILLY-BRANDT-PLATZ, M1:100



PRINZIPSCHNITT 1-1, NEUBAU
WILLY-BRANDT-PLATZ, M1:100



PRINZIPSCHNITT 2-2, BESTAND
WILLY-BRANDT-PLATZ, M1:100



PRINZIPDETAIL ABSTAND BAUMREIHE
WILLY-BRANDT-PLATZ, M1:50



BAUMREIHE BESTAND



BAUMREIHE BESTAND

Planverfasser:
Junk & Reich, Architekten BDA, Planungsgesellschaft mbH
Nordstraße 21, 99427 Weimar



Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekräftigt.

Ausfertigung
Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhaben- und Erschließungsplan ALT711
"Willy-Brandt-Höfe"
Gestaltplan und Freianlagen



16.01.2023

Betr.: Neubau Wohn- und Geschäftshäuser Willy-Brandt-Höfe

Entwicklung des Areals Schmidtstedter Straße 38/39 & 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher-Straße 1

Beschreibung des Vorhabens

0. Planung

0.1 Allgemeines

Vorentwurf - Grundlagen

Gemäß gemeinsam mit dem AG entwickelter Aufgabenstellung ist geplant, das zentral gelegene Stadtquartier, direkt am Bahnhof der LH Erfurt, neu zu ordnen und durch Ergänzung von Neubauten aufzuwerten.

Der Vorhabenträger plant am Standort ein Wohn- und Geschäftshaus zum Willy-Brandt-Platz sowie ein Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zur Schmidtstedter Straße hin zu errichten. Das Bestandsgebäude an der Kurt-Schumacher-Straße 1 (ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude) soll weiterhin als Verwaltungsgebäude genutzt werden.

Lage / Städtebau

Das Baugrundstück befindet sich in zentraler Lage am südlichen Rand der Erfurter Altstadt, in unmittelbarer Nähe zu Hauptbahnhof und Busbahnhof. Das Grundstück besteht aus mehreren Parzellen eines dreieckigen Quartiers das im Norden durch die Schmidtstedter Straße, im Südosten durch die Kurt-Schumacher-Straße und Südwesten durch den Willy-Brandt-Platz / Busbahnhof begrenzt wird.

Der Entwurf regelt die städtebaulichen Kanten des Quartiers neu. Dabei wird zwischen einer angemessenen, städtischen Platzfassade zum Willy-Brandt-Platz und einer Straßenfassade zur Schmidtstedter Straße differenziert. Die städtebauliche Gesamtsituation an diesem innerstädtisch-zentralen Punkt zu ordnen und zu stärken ist das übergeordnete Ziel, um somit den Rahmen und Auftakt für künftige Planungen zu schaffen die die Erfurter Innenstadt weiter aufwerten.

Die geplante Bebauung am Willy-Brandt-Platz sieht eine Begradigung und Schaffung einer attraktiven Platzfassade zum Busbahnhof vor. Die Raumkante wird somit beruhigt und geschlossen. Die bestehende Baumreihe wird erhalten. Eine Ecküberhöhung markiert den Eingang zur Schmidtstedter Straße im Norden. Sie korrespondiert mit der Eckdominante des ehemaligen Reichsbahndirektionsgebäudes, die den südlichen Abschluss der Platzfassade bildet.

Die geplante Bebauung zur Schmidtstedter Straße orientiert sich am bestehenden Straßenbild. Die Straßenfront wird geschlossen, bestehende Elemente wie Erker, Gauben, Risalite, etc. werden aufgegriffen und in eine angemessene, „zeitgemäße“ Architektur übersetzt.

Nutzung

Das Gebäude an der Kurt-Schumacher-Straße 1 (ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude) wird weiterhin als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Der Neubau am Willy-Brandt-Platz wird mit diesem Gebäude verbunden sein und die künftige Barrierefreiheit des Bestandsgebäudes sicherstellen. Das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss des Neubaus werden gewerblich, bzw. als Büro genutzt werden (die Anzahl der Nutzungseinheiten ist derzeit noch nicht klar). Die Obergeschosse 2 und 3 werden eine Wohnfunktion erhalten. In den Obergeschossen 4 bis 6 erfolgt die Nutzung als Büro. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei getrennte Eingänge, wobei der Eingang von der Schmidtstedter Straße dem Wohnen zugeordnet ist und der Eingang vom Willy-Brandt-Platz die Erschließung der gewerblichen Nutzungen sicherstellt.

16.01.2023

Die Gebäude der Schmidtstedter Straße sind im wesentlichen Wohngebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, sowie der möglichen einer Kindertagesstätte im EG und 1.OG. Die Erschließung erfolgt über die Schmidtstedter Straße. Der Hof im Quartiersinneren wird überdeckelt und begrünt. Darunter befindet sich eine Tiefgarage auf zwei Ebenen, die ebenfalls von der Schmidtstedter Straße her erschlossen wird. Insgesamt werden hier maximal 92 PKW-Stellplätze entstehen.

Fassaden

Die Fassade zum Willy-Brandt-Platz versteht sich als städtische Platzfassade mit einem starken, öffentlich wirksamen und repräsentativen Charakter. Sie korrespondiert mit Gebäuden, wie der ehemaligen Reichsbahndirektion, dem Haus Kossenhaschen oder dem historischen Hauptbahnhofsgebäude. In Rhythmus und Proportion greift die Fassade Elemente der benachbarten Gebäude auf und interpretiert diese zeitgemäß. Entsprechend wird auch in der Materialität eine harte, steinerne Fassade angestrebt.

Die Straßenfassade der Schmidtstedter Straße versteht sich als Wohnhausfassade. Ein schlichtes, profanes Fassadenbild entspricht hier dem bestehenden Charakter der Nachbarschaft. Eine Differenzierung in Sockelzone, Hauptfassade und Dachzone ist geplant. Typische, ortsprägende Elemente wie Erker, Gauen und wechselnde Gebäudehöhen werden dezente Gestaltungsmittel der neuen Fassaden sein. Im Bereich der Schmidtstedter Straße sind Putzoberflächen im Bereich der Hauptfassade angedacht, die Sockelzone soll steinern ausgebildet werden.

Die zulässigen Traufhöhen richten sich nach den Festlegungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Erschließung

Die Erschließung der 3 Hauptbauteile erfolgt über die umliegenden Straßenzüge. Das Gebäude Willy-Brandt-Platz 5 orientiert sich hierbei nach Westen und Norden. Das Gebäude Schmidtstedter Straße wird im Norden erschlossen. In ihm werden die zum Nachweis erforderlichen Stellplätze in der Erdgeschossenebene und im Untergeschoss zur Verfügung gestellt. Es ergeben sich somit 2 Hauseingänge (195,80 NHN), die barrierefrei erreicht werden. In der Nähe der Hauseingänge beider Neubauten sind Abstellmöglichkeiten für Hausmüll, Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen.

Konstruktion

Die Neubauten werden vorerst in monolithischer Bauweise, mit der Möglichkeit in späteren Leistungsphasen auf Halbfertigteilm Bauweisen zurückzugreifen, konzipiert.

Die Tragkonstruktion erfolgt einem klaren Raster. Das Gebäude am Willy-Brandt-Platz 5 wird in Skelettbauweise mit aussteifenden Treppenkernen geplant. Das Gebäude Schmidtstedter Str. 38/39 wird in Schottenbauweise errichtet. Innerhalb der Tragstrukturen beider Gebäude werden die Wohnungsinnenwände als Ausbauwände in Trockenbau vorgesehen. Hier erfolgen, übereinander liegend, alle Medienführungen der Nassbereiche der Wohnungen. Die Sammlung dieser Vertikalstränge erfolgt im Bereich der Decke ü. EG. Dort werden die Sammelleitungen dann gebündelt und konzentriert auf wenige Stellen durch die Gewerbebereiche geführt.

Die unterlagerte Tiefgarage wird als eigener Brandabschnitt errichtet und auf Grund der Überbauung in den Obergeschossen mit einer mechanischen Abluftanlage geplant. Eine natürliche Lüftung der Parkebenen ist auf Grund des dann notwendigen Lüftungsquerschnitts nicht abbildbar (Brandüberschlag Deckenöffnungen, Wassereintrag in TG etc.).

16.01.2023

1.3 Lage zum oder im Ort und zu öffentlichen Verkehrsmitteln

Das Baufeld befindet sich in direkter Zentrumslage der LH Erfurt und ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen (Hauptbahnhof, Busbahnhof, Straßenbahn, Taxi in unmittelbarer Nähe).

Die benachbarten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Nachbargebäude aus verschiedenen Bauepochen grenzen mit eigenen Brandwänden direkt an das zu beplanende Baufeld an.

4. Außenanlagen

Die Innenhöfe im Bereich der Neubauten des Quartiers werden neu gestaltet. Die Innenhöfe verfügen über Bodenanschluss bzw. sind intensiv begrünt (oberhalb Tiefgarage Schmidtstedter Str.). Alle Gebäudeflachdächer werden extensiv begrünt so wie Fassaden gemäß textlichen Festsetzungen des B-Plan begrünt.