

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB****Anlage 6****1. Verfahrensablauf**

- |   |  |
|---|--|
| - Aufstellungsbeschluss   | 27.01.2016 (Beschlussfassung)<br>13.02.2016 (Bekanntmachung) |
| - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                                    | vom 15.02.2016 bis 26.02.2016                                |
| - Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | mit Schreiben vom 16.02.2016                                 |
| - Billigung des Entwurf,  |  |
| Beschluss öffentliche Auslegung   | 14.09.2016   |
| - Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  | vom 04.10.2016 bis 04.11.2016                                |
| - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  | mit Schreiben vom 21.09.2016                                 |
| - Abwägungs- und Satzungsbeschluss  | ___.__.____  |
| - Bekanntmachung der Satzung  | ___.__.____  |

**2. Planungsziel**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von 6 Wohnhäusern einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließungsanlagen geschaffen werden. Darüber hinaus ist zur verkehrstechnischen Erschließung der grundhafte Ausbau der Flurstücke 145/1 (teilweise) und 154 notwendig, welche bereits öffentliche Verkehrsflächen sind.

**3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Das Vorhabengebiet liegt im südlichen Teil von Weimar, gehört zum Ortsteil Oberweimar/Ehringsdorf und wurde bisher als Kleingartenanlage genutzt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Innerhalb der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB, d.h. auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft/Nutzungsstruktur, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter/Sachgüter sowie Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Neben einer Alternativprüfung beinhaltet der Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).

Auf der Grundlage von eingegangenen Stellungnahmen sowie erstellter Gutachten bestehen umfangreiche Erkenntnisse über die Umweltfaktoren innerhalb des Baugebietes. Folgende Fachgutachten wurden erstellt und in die Umweltprüfung integriert:

- Schaltechnische Untersuchung vom 18.07.2016; WENKER & GIESING Akustik und Immissionsschutz GmbH aus Gronau
- Geotechnisches Sachverständigen Gutachten vom 08.01.2016; Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH
- Geotechnischer Bericht vom 21.07.2016; Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH
- Umwelttechnischer Bericht - Ergänzende Umwelttechnische Untersuchung vom 07.03.2017; Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH
- Faunistische Untersuchungen zum VB MERK 05 vom 29.06.2016; LASIUS – Büro für Ökologie, Landschaftsplanung und Umweltbildung aus Halle/Saale

Die Erarbeitung der planungsrelevanten Umweltbelange erfolgte in folgenden Einzelschritten:

- Erstellen des Umweltberichtes nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell

Im Rahmen des **Umweltberichts** wurden die Auswirkungen für einzelne Schutzgüter beschrieben und im Ergebnis der Prüfung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgelegt.

**Tiere und Pflanzen**

Mit Umwandlung der Kleingartenfläche in Bauflächen für Wohngebäude verändert sich

zwangsläufig die Biotopstruktur. Durch die angrenzende Kleingartenanlage verbleiben die vorgefundenen Habitatbedingungen in der Nähe und dienen als Ausweichquartier bzw. Rückzugsort. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde auf eine umweltverträgliche Gestaltung des Plangebiets geachtet und folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Artenschutzmaßnahmen (vor Baufeldfreimachung sind potentielle Quartiere der besonders geschützten Wirbeltierarten auf Besatz abzusuchen und im Fundfall umzusetzen, Gehölzfällung/-entfernung nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeiten, Abriss von Gebäuden nur von September bis Februar außerhalb der Brutzeiten, Anlage von Steinriegeln, Anbringen von Nisthilfen, Herstellung durchlässiger Einfriedungen)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsgebietes und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (freiwachsende Hecken, geschnittene Hecken, Einzelbaumpflanzung entlang der Straße mit bodendeckenden Mischpflanzungen, Pflanzung von Einzelbäumen in rückwärtigen Freiflächen, Intensivbegrünung der Dachflächen auf Tiefgarage TGa1, Schaffung strukturreicher Gehölz- und Staudenflächen)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsgebietes (Anlage von 4.950 m<sup>2</sup> wechselfeuchter Auwiesen)
- Verwendung von gebietsheimischem Pflanzenmaterial und Saatgut.

Auswirkungen auf die gefundenen Populationen sind, bei Einhaltung und Umsetzung der Maßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Durch strukturreiche Gehölz- und Staudenflächen bleibt die strukturelle Vielfalt in den nicht überbaubaren Bereichen erhalten.

#### Boden

Alle umwelttechnisch auffälligen Bereiche innerhalb der Bauflächen (bebaubar und nicht bebaubar) auf den Flurstücken 152 und 153 sind zu entsorgen, und alle Bauwerke/Bauwerksreste sind rückzubauen und zu entsorgen. Damit werden im Baugebiet die Prüfwerte für Wohngebiete, Nutzgärten und Kinderspielflächen gemäß BBodSchV erreicht. Bodenversiegelung und Bodenverdichtung werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt und Vorgaben zur Durchlässigkeit von Oberflächen gemacht. Bodenverunreinigungen durch undichte Baumaschinen und Fahrzeugen sind zu vermeiden.

Die Versiegelung belebten Oberbodens ist als Eingriff in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingeflossen. Die festgestellten Eingriffe werden mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

#### Wasser

Die Oberflächenversiegelung ist auf das Minimum zu begrenzen. Stellplätze und Feuerwehrezufahrt sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von nicht gefassten Flächen (unversiegelte und teilversiegelte Flächen) der privaten Grundstücke ist zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und zur Entlastung der Entwässerungssysteme auf dem Grundstück über Flächenversickerung dem Grundwasser zu zuführen. Es sind Geräte und Fahrzeuge einzusetzen, die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen. Nach geotechnischer Einschätzung verändert das Bauvorhaben die Grundwasserdynamik am Standort nicht bzw. kann durch technische Maßnahmen (z.B. Verfüllen der Baugruben mit geringdurchlässigen Verfüll-Erdstoffen) ausreichend begrenzt werden.

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

#### Klima/Luft

Minimierung des Eingriffs durch Beschränkung der möglichen Flächeninanspruchnahme. Reduzierung von Dachflächen durch intensive Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage. Anlage von strukturreichen Gehölzflächen in Randbereichen. Staubaufkommen sind zu vermeiden, indem bei absehbarer Staubentwicklung die Staubherde zu benetzen sind. Vorgaben zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen wurden gemacht.

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

#### Landschaft/Landschaftsbild/Nutzungsstruktur

Es wurden Festsetzungen zum Umfang der baulichen Anlagen getroffen (Anzahl der Gebäude, Höhe und Geschossfläche). Die Baufenster wurden so festgesetzt, dass im östlichen Randbereich eine möglichst große, zusammenhängende Freifläche verbleibt, die durch gezielte Pflanzmaßnahmen eine Einbindung in das Landschaftsbild ermöglicht. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dient u.a. auch der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf den Übergang von der bebauten Lage zur freien Landschaft. Neupflanzungen von Einzelbäumen sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden als Grünflächen (Sträucher, Stauden, Rasenflächen) mit Einzelbaumbesatz angelegt und unterhalten. Damit werden die im Rahmen der Baufeldfreimachung wegfallenden Bäume teilweise ersetzt und mittel- bis langfristig wieder eine gute Durchgrünung mit Laub-/Obstbäumen erreicht.

#### Biologische Vielfalt

Nahezu identische Bedingungen finden sich in der angrenzenden Kleingartenanlage, auf welche ausgewichen werden kann, bis sich am Eingriffsort durch gezielte - die Standort- und Strukturvielfalt fördernde - Maßnahmen, die Leistungsfähigkeit des Raumes hinsichtlich Biotop- und Artenschutz wieder etabliert hat. Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet können mit Umsetzung der vielfältigen grünordnerischen Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden.

#### Mensch und seine Gesundheit

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen (Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen durch den Betrieb von Baufahrzeugen) auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind lärmindernde bauliche Maßnahmen beim Neubau der Tiefgaragen (Regenrinnen und Rolltore sind so auszubilden, dass sie dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen) vorzusehen. Gesundheitsgefährdungen aufgrund der angrenzenden, mit u.a. Hausmüll verfüllten, Tongrube konnten im Rahmen der Bodengutachten nicht nachgewiesen werden. Durch die Baugrundaufschlüsse wurde Sicherheit erlangt, dass das neue Wohngebiet einen deutlichen Abstand zur ehemaligen Tongrube aufweist. Durch die Entfernung aller umwelttechnisch auffälligen Böden vom Grundstück ist eine Gefahr für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen.

#### Kulturgüter/Sachgüter

Das Vorhaben ist gemäß § 13 (1) ThürDSchG erlaubnispflichtig. Weitere besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter im Plangebiet sind nicht erforderlich.

#### Ergebnisse des Umweltberichts

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft. Einige der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden. Andere Auswirkungen, insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft, werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeglichen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. den Vollzug zu erwarten sind.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Vorprägung des Baugebiets erfolgte - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - anstelle des vollumfänglichen Grünordnungsplans die **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung** nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell. Zur Kompen-

sation des Eingriffs wurden folgende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes und an einem externen Standort festgesetzt:

- Freiwachsende Laubgehölzhecke
- geschnittene Laubgehölzhecken
- Pflanzung von 11 kleinkronigen Laubbäumen sowie Unterpflanzung mit niedrigen Bäumen und Bodendeckern
- Pflanzung von 13 Einzelbäumen als Laub- und/oder Obstbaum
- Intensivbegrünung von Dachflächen der Tiefgarage
- Gärtnerische Nutzung, Schaffung von strukturreichen Gehölz- und Staudenflächen
- wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze und Feuerwehrezufahrt
- Herstellung von für Kleintiere durchlässigen Einfriedungen
- Anlage von 3 „Steinriegeln“ im Bereich der freiwachsenden Hecke
- Anbringen von 10 Nisthilfen aus Holzbeton (7 x Höhle, 3 x Halbhöhle)
- Anlage von 4.950 m<sup>2</sup> wechselfeuchter Auwiese innerhalb einer externen Kompensationsfläche.

Bei Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff vollständig ausgeglichen.

#### **4. Ergebnisse und Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange**

##### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen folgende Anregungen/Bedenken vorgebracht, die im Zuge der Erstellung des Entwurfs zu prüfen waren:

- Reduzierung der Baukörper in Anzahl, Höhe und Grundfläche
- Reduzierung Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4
- Versetzung Haus 7 Richtung Erschließungsstraße
- Forderung eines schalltechnischen Gutachtens als Nachweis, dass die Lärmrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden
- Ermöglichung der Zulässigkeit und Integration eines Kindergartens im Vorhabengebiet
- unzureichende Dimensionierung der Albert-Kuntz-Straße, Angst vor Verschlechterung des Straßenzustands

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Anregungen/Bedenken wie folgt berücksichtigt:

- Reduzierung der Baukörper von 7 auf 6
- Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4
- Anzahl der Wohneinheiten reduziert
- zulässige Höhe der Gebäudeoberkante bei drei Gebäuden gemindert
- Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.
- Für die Unterbringung eines Kindergartens in der vom Betreiber des Kindergartens gewünschten Größe sah der Vorhabenträger keine Möglichkeit.

Der Entwurf wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Trotz der zwischenzeitlichen Durchführung von Untersuchungen bzw. Erstellung von Gutachten und der Reduzierung der Baukörper hinsichtlich Anzahl und Höhe wurden von der Öffentlichkeit teilweise gleichlautende Anregungen und Bedenken vorgebracht. Diese Anregungen, Bedenken bzw. Hinweise beinhalteten vorrangig folgende Themen:

- Versetzung Haus 6 Richtung Erschließungsstraße
- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes wurde gewünscht
- Gebäudehöhen sollen weiter reduziert werden
- erhöhte Verkehrsbelastung für „Altanlieger“ durch hinzukommende Wohnbebauung
- Verschattung der vorhandenen Wohnbebauung wird befürchtet
- Weitere umwelttechnische Untersuchungen wurden gefordert, da im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen in einer Mischprobe Auffälligkeiten hinsichtlich polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt wurden.

Mit diesen Anregungen, Bedenken und Hinweisen wurde bei der Abwägung folgendermaßen umgegangen und die Ergebnisse in die Satzung eingearbeitet:

- Durch Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt und Integration des unterirdischen Löschwasserbehälters ist die gewünschte Verschiebung von Haus 6 nicht möglich.
- Eine Bewertung zur Entwicklung der Verkehrsmengen hat ergeben, dass die Zunahme durch die geplante Bebauung weiterhin auf niedrigem Niveau verbleibt. Für die Verkehrsanlagen wurde kein wesentlicher Ausbaubedarf für die Albert-Kuntz-Straße, der sich aus dieser Zunahme begründet, abgeleitet. Die Beseitigung der Engstelle im bestehenden Querschnitt ist vorgesehen.
- Einer weiteren Reduzierung der Gebäudehöhe wurde nicht gefolgt. Es wurde darauf geachtet, dass sich die geplanten Gebäude an die bestehende gewachsene Siedlungsstruktur und die des Denkmalensembles anpassen. Es wurde eine offene Bebauung mit Einzelbaukörpern entwickelt. Die internationale Schule ist dabei nicht der Maßstab des Entwurfes, da diese die bestehende Siedlungsstruktur bereits durchbrochen hat. Vielmehr wurde die direkt in unmittelbarer Umgebung angrenzende Bebauung in der Albert-Kuntz-Straße und im Ziegeleiweg in ihren NHN-Höhen und deren Geländeeinordnung als Maßstab gewählt. Da das Gelände zwischen diesen beiden Straßen in eine Senke abfällt, ordnen sich die Häuser 1, 5 und 6 mit der festgesetzten OK<sub>max</sub> zwischen den Firsthöhen der angrenzenden Wohnbebauung Ziegeleiweg 3b und Albert-Kuntz-Str. 5 und 7 ein. Die Höhe OK<sub>max</sub> der Häuser 2 bis 4 liegt unter der Firsthöhe Ziegeleiweg 3b.
- Die Befürchtung einer erhöhten Verkehrsbelastung für „Altanlieger“ wird nicht geteilt. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt im Wesentlichen über die Albert-Kuntz-Straße, was auch die Ausrichtung der Zufahrt/Ausfahrt der größten Tiefgarage (TGa1) eindeutig vermittelt. Lediglich Feuerwehr und Müllfahrzeuge benötigen die Durchfahrt über den Ziegeleiweg. Der Verbindungsweg stellt bereits eine Verkehrsfläche dar, die zur Erschließung der Kleingärten und der hinteren Zufahrt zur ThS genutzt wird.
- Bezüglich der Verschattung wurde am Beispiel des Grundstücks Ziegeleiweg 1b der Sonnen-/Schattenverlauf beispielhaft an 3 markanten Tagen im Jahr (Frühjahr Tag-/Nacht-Gleiche, Sommersonnenwende, Wintersonnenwende) simuliert. Verschattung tritt lediglich minimal auf.
- Es wurden ergänzende umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese bestätigen die Ergebnisse der bereits vorgenommenen geotechnischen Untersuchung. Die Prüfwerte für Wohngebiete werden insgesamt eingehalten. Dennoch wurde seitens des Gutachters und der Unteren Bodenschutzbehörde ein Bodenabtrag und vollständiger Rückbau der Gartenlauben empfohlen. Der Vorhabenträger folgt der Empfehlung und entfernt damit alle umwelttechnisch auffälligen Bereiche vom Grundstück.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet. Die gegebenen Hinweise und Anregungen sind umfangreich in den Planentwurf (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht) eingeflossen.

Als Schwerpunkte können zusammenfassend benannt werden:

- Die Plangrundlage wurde bemängelt.
- Festsetzung der konkreten Nutzungsart anstelle Ausweisung eines Baugebiets
- Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4
- Überprüfung der Gebäudekubatur und -dichte im Plangebiet in Bezug auf die Nähe zum Denkmalensemble „Belvederer Allee“
- Löschwasserversorgung aus öffentlichem Netz nicht nachgewiesen
- Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens, mit Augenmerk auf das Vorkommen von Brutvogelarten, Zauneidechse, Ringelnatter und Braunbrustigel.
- Altlastenverdacht wurde geäußert und auf die Nachforschungspflicht hingewiesen
- Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung
- Ausbau Knotenpunkt Albert-Kuntz-Straße und Kleine Belvederer Allee

Die Plangrundlage wurde durch einen Vermessungsplan und die automatisierte Liegenschaftskarte ersetzt. Anstelle der Ausweisung eines Baugebiets wurden 6 Wohngebäude festgesetzt. Gebäudekubatur und –dichte sowie die zulässige Grundflächenzahl wurde reduziert. Die Leistungsfähigkeit der im Umkreis von 300 m vorhandenen Hydranten wurde überprüft. Die Faunistische Untersuchung wurde durchgeführt. Besondere Berücksichtigung im Verfahren fanden die Schwerpunktthemen Baugrund, Hydrologie sowie verkehrliche Auswirkungen. Geotechnische Untersuchungen haben ergeben, dass von der verfüllten Tongrube keinerlei Gefahren ausgehen und der Geltungsbereich nicht in den Bereich der Tongrube eingreift, die künftige Wohnbebauung sogar einen deutlichen Abstand zur ehemaligen Tongrube aufweist. Das Schallschutzgutachten hat nachgewiesen, dass - durch den zusätzlichen Anliegerverkehr und die Tiefgarageneinfahrten - die zu erwartenden Lärmimmissionen die Zumutbarkeitsgrenze nicht überschreiten. Eine Verkehrsbewertung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine unverträglichen, verkehrlichen Auswirkungen auf das Quartier zur Folge hat. Es wurde ein zweiter Geltungsbereich festgesetzt, da der Eingriff innerhalb des Vorhabengebiets nicht vollständig erbracht werden kann.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden Anregungen und Hinweise von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie dem Ortsteilrat vorgebracht und in die Abwägung eingestellt.

Folgende Anpassungen wurden im Ergebnis der Abwägung zusammenfassend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet:

- Klarstellung, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch ist.
- Klarstellung, dass es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen handelt.
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich Einbeziehung der vorhandenen Bebauung und dem Denkmalensemble „Belvederer Allee“ in das städtebauliche Konzept.
- Anpassung der Rechtsgrundlagen.
- Anordnung eines unterirdischen Löschwasserbehälters auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung.
- Ergänzung, dass die Steinriegel regelmäßig freizuschneiden sind, um die Besonnung zu gewährleisten.
- Klarstellung, dass die Nisthilfen aus Holzbeton sein sollen.
- Ergänzung, dass aus Gründen des Artenschutzes vor Baufeldfreimachung die potentiellen Quartiere der besonders geschützten Wirbeltierarten auf Besatz abzusuchen und im Fundfall die Tiere an geeignete Stellen umzusetzen sind.

### Fazit

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen führten zu keiner grundlegenden Planänderung.

## **5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem der Vorhabenträger sechs Wohngebäude realisieren will.

Zur Bebauung des Grundstücks wurden verschiedene Varianten geplant. Die in der Satzung verankerte wurde vom Vorhabenträger favorisiert, weil in ihm das Verhältnis von Bebauung und Freiraum ausgewogen ist. Die Untersuchung von anderen Standorten scheidet aus, da Grundstücke in dieser Größe in Weimar eher selten verfügbar sind.

Weimar, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister