

ERFURT RINGELBERG

TERRASSENGÄRTEN

Vorhabenbeschreibung



1. Antrag

Der Grundstückseigentümer stellte den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für eine geplante Wohnbebauung mit bis zu 350 Wohneinheiten auf den heute als Grünland genutzten Flurstücken 33/66 (28.637 m²) und 33/48 (36.585 m²), gelegen südlich der Leipziger Straße zwischen dem Wohngebiet Ringbergsiedlung und dem Wohngebiet Ringelberg.

2. Zielstellungen

Für die geplante Wohnbebauung gelten folgende Zielstellungen:

- **Beachtung der Klimaökologie** durch:
 - Abrücken der Bebauung von der Leipziger Straße,
 - keine Strömungshindernisse und keine Versiegelung innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV 513 festgesetzten Freihaltezone (Flurstück 33/66)
 - Ausrichtung der Bebauung parallel zum Kaltluftabfluss,
 - nach Süden abnehmende Höhe und Dichte baulicher Anlagen,
 - Minimierung von Versiegelung und Aufheizung durch: minimierte Verkehrsflächen, überwiegende Unterbringung von Kfz-Stellplätzen in Tiefgaragen, sowie Flächen- und Dachbegrünung
 - Begrenzung lufthygienisch relevanter Emissionen

- **Beachtung des Schallschutzes** durch:
 - Abrücken der Bebauung von der Leipziger Straße
 - Einordnung einer den Verkehrslärm der Leipziger Straße abriegelnden Bebauung entlang der Leipziger Straße

- **Beachtung des Domblicks** durch:
 - nach Süden abnehmende Höhe und Dichte baulicher Anlagen,
 - öffentliche Wegeführung im Verlauf eines Domblicks zwischen Marcel-Breuer-Ring und Pirnaer Weg

- **Beachtung der Freiraumqualität** durch:
 - Herstellung einer Begrünung entlang Leipziger Straße und Meißener Weg,
 - Herstellung eines qualitätsvollen Grünzuges a) im Verlauf der öffentliche Wegeführung zwischen Marcel-Breuer-Ring und Pirnaer Weg und b) in der Frischluftschneise,
 - Herstellung von qualitätsvollen wohnungsnahen Freiräumen der Wohnbebauung

- **Beachtung der gestalterischen Qualität der Wohnbebauung** durch:
 - Ausformung von Städtebau und Architektur mit einem Planungswettbewerb

- **äußere verkehrliche Erschließung** mit:
 - Fuß- und Rad über das angrenzende Wegenetz,
 - ÖPNV über die Straßenbahn- und Bushaltstelle Marcel-Breuer-Ring,
 - Kfz über den Knoten Meißener Weg / Leipziger Straße für aus der Innenstadt einführende (rechts rein) und alle ausfahrenden Kfz (rechts zum Umland raus, links zur Innenstadt raus),
 - Kfz über einen neuen Knoten Leipziger Straße versetzt zur heutigen Einmündung Leipziger Straße / Gartenanlage Freundschaft für aus dem Umland einführende Kfz (links rein)

- **innere verkehrliche Erschließung** mit:
 - einer Wohngebietsstraße parallel zur Leipziger Straße und davon abgehende Wohnwege,
 - einer zusätzlichen Fußwegeführung im Verlauf des Domblicks zwischen Marcel-Breuer-Ring und Pirnaer Weg sowie innerhalb der Frischluftschneise

- **Kfz-Stellplätze**
 - Unterbringung innerhalb von Tiefgaragen sowie entlang der Wohngebietsstraße parallel zur

Leipziger Straße

- **städtebauliche Gliederung** in drei Teilabschnitte (s. Punkt 9):
 - **A** - entlang der Leipziger Straße: geschlossene Bebauung als Raumkante und Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von vier Vollgeschossen und einer jeweiligen Gebäudelänge von ca. 50 Metern,
 - **B** - bis zur öffentliche Wegeführung im Verlauf des Domblicks: offene Bebauung mit Gebäudehöhen von drei Vollgeschossen und Gebäudelängen von ca. 35 Metern,
 - **C** - südlich der öffentliche Wegeführung im Verlauf des Domblicks: offene Bebauung mit Gebäudehöhen von maximal zwei Vollgeschossen und Gebäudelängen von ca. 20 Metern
- **Wohnungen**
 - Größen: zwischen 55m² und 120m² bzw. durchschnittlich 80 bis 85 m²,
 - Anzahl: rechnerisch daher ca. 350,
 - Anteil: 2-Raumwohnungen ca. 30 %, 3-Raumwohnungen ca. 40 %, 4-Raumwohnungen ca. 27 %, 5-Raumwohnungen ca. 3 %
 - Hinweis: bei Umsetzung des Erfurter Baulandmodells ist dabei die Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen (Innenstadtstabilisierungsprogramm - ISSP) anzuwenden
- **Nahversorgung**
 - im bereits vorhandenen Nahversorgungszentrum Ernst-Neufert-Weg
- **Kita**
 - im bestehenden angrenzenden Wohngebiet Ringelberg sind zwei Kitas vorhanden und befindet sich noch ein zu bebauendes Kita-Grundstück
- **Schule**
 - befindet sich in der Oststadt

3.Umweltbelange

3.1 Klimaökologie

Die mit der Ringelbergsiedlung ab den 1930er Jahren begonnene Wohnbauentwicklung der östlichen Siedlungsachse entlang der äußeren Leipziger Straße wurde nach 1990 mit dem daran anschließenden Wohngebiet Ringelberg fortgesetzt.

Dabei wurde mit dem Bebauungsplan EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg" und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV513 "Hangkante Ringelberg - Kuhle" eine Klimaschneise festgesetzt. Diese Klimaschneise wird mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg - Leipziger Straße" beachtet.

Die gesamte Fläche dieses aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg - Leipziger Straße" und insbesondere die festgesetzte Klimaschneise ist Teil eines aktiven, kernstadtnahen Kaltluftentstehungsgebiets, und ist aufgrund ihrer Hangneigung ein Gebiet mit ausgebildetem funktionstüchtigem Kaltluftabfluss. Durch die im Kapitel 2 aufgeführten Punkte soll der Klimaökologie entsprochen werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren KRV712 wird die klimaökologische Untersuchung in der Anlage weiter vertieft.

3.2 Schall

Die schalltechnische Einwirkung der Umgebung auf die geplante Wohnbebauung ist im Wesentlichen der Verkehrslärm der als Hauptverkehrsstraße schalltechnisch vorbelasteten Leipziger Straße. Gemäß den ersten schalltechnischen Vorabschätzungen ist die geplante Wohnbebauung von der Leipziger Straße abzu-

rücken.

Die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umgebung sind die Verkehre der geplanten Wohnbebauung. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung sollen diese über den bestehenden Knoten Meißener Weg / Leipziger Straße sowie über eine neue Zufahrt versetzt zur heute bestehenden Einmündung Leipziger Straße / Gartenanlage Freundschaft geführt werden. Gemäß den ersten schalltechnischen Vorabschätzungen entstehen keine negativen Auswirkungen.

3.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wird neben den naturschutzfachlichen Aspekten auch Festsetzungsvorschläge zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen erarbeiten.

Die naturschutzfachlichen Schwerpunkte für die zukünftige Erstellung des Grünordnungsplanes nach §11 Abs. 1 BNatSchG sind:

- der Schutz der bestehenden Vegetation, insbesondere der Baumpflanzungen und Integration in die Planung,
- die Entwicklung einer Ausgleichsflächenkonzeption für das Bebauungsplangebiet,
- Freihaltung der Sichtbeziehung "Domblick" von der Hangkante in die Stadt,
- Einbindung der vorgesehenen Bebauung in eine zu gestaltende, umgebende, offene Parklandschaft

3.4 Biotoptypenkartierung

Für die zukünftige Bearbeitung der Biotoptypenkartierung werden die aktuellen Biotoptypen auf Grundlage der in Thüringen einschlägigen Leitfäden erfasst.

3.5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit dem zukünftig zu erarbeitenden Grünordnungsplan ist eine Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft durchzuführen und sind ggf. erforderliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen abzuleiten. Diese Maßnahmen sollen nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

3.6 Umweltbericht

Der zukünftig zu erarbeitende Umweltbericht wird auf Grundlage des § 2a BauGB i. V. mit § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB erstellt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes, seiner bestehenden relativ homogenen Struktur, und dem Fehlen relevanter Biotopstrukturen, wird eingeschätzt, dass eine Betroffenheit von national streng geschützten / europarechtlich geschützten Arten (EG-Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie) nicht zu erwarten ist. Entsprechend kann hier auf die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Grundlage des § 44 BNatSchG verzichtet werden.

4. Verfahren

4.1 Bebauungsplanverfahren KRV712

Mit den beiden ersten Schritten im Bebauungsplanverfahren KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" soll vom Stadtrat das Verfahren eingeleitet und der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt werden. Anschließend soll die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" soll zur Ausformung von Städtebau und Architektur der Wohnbebauung ein Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt werden. Das Ergebnis dieses Planungswettbewerbes soll die Grundlage der weiteren Planung und damit auch des Entwurfs des Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipzi-

ger Straße" bilden.

Danach erfolgt die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße", dem dann auch alle für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten und Untersuchungen vollständig zu Grunde liegen werden. Anschließend soll die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Als letzter Schritt im Bebauungsplanverfahren KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" soll der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss erfolgen. Dessen Voraussetzungen sind:

- zuvor der Abschluss eines vom Stadtrat gebilligten Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger
- und die erfolgte Änderung des Flächennutzungsplanes, mit den entsprechenden Stadtratsbeschlüssen und formellen Beteiligungen.

4.2 Planungswettbewerb

Der oben genannte Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 zur Ausformung von Städtebau und Architektur der geplanten Wohnbebauung soll ein Realisierungswettbewerb sein. Dessen Verfahren wird anonym und soll mit zwei Phasen gemäß §3 Abs. 4 RPW 2013 durchgeführt werden.

Aus einem Bewerbungsverfahren hervorgegangene ca. 20 Teilnehmer aus Architekten und Landschaftsarchitekten sollen in der 1. Phase grundsätzliche Lösungsansätze zur Bau- und Raumstruktur der geplanten Wohnbebauung erstellen. Das Preisgericht ermittelt dann daraus die ca. 10 Teilnehmer der 2. Phase. Diese 10 Teilnehmer der 2. Phase vertiefen dann die Gebäude und die Freianlagen mit Grundrissen und Ansichten der geplanten Wohnbebauung. Das Preisgericht ermittelt dann daraus die Preisträgerarbeiten. Diese sind dann Grundlage der weiteren Planung und Umsetzung der geplanten Wohnbebauung.

Die Prämierung der Arbeiten soll nach Gebäudetypologien getrennt erfolgen, so dass die geplante Wohnbebauung durch unterschiedliche gestalterische Handschriften geprägt werden soll.

Der Vorhabenträger wird unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts einen oder mehreren Preisträgern die für die Umsetzung ihres Wettbewerbsentwurfes weiteren Planungsleistungen übertragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht.

Das Preisgericht wird sich aus je einem Vertreter des Vorhabenträgers und der Stadt Erfurt sowie drei Architekten bzw. Landschaftsarchitekten zusammensetzen. Zur Erstellung der Auslobung, der Vorprüfung der Wettbewerbsentwürfe, sowie zu den Sitzungen des Preisgerichts werden Sachverständige, wie Gutachter und Vertreter der Fachämter der Stadtverwaltung, sowie Gäste, wie die Vorsitzenden der Stadtratsausschüsse Stadtentwicklung und Umwelt sowie Bau und Verkehr, einbezogen.

5. Geltungsbereich der Planung

Gemäß den oben genannten Untersuchungen und Zielstellungen soll der Geltungsbereich dieser Planung KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" neben den beiden Flurstücken 33/66 (für die Klimaschneise) und 33/48 (für die geplante Wohnbebauung) die bestehenden angrenzenden Straßen Meißener Weg und Leipziger Straße, sowie die Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens am Meißener Weg mit umfassen. Die Größe des Geltungsbereich beträgt daher ca. 74.000 m², davon ca. 34.000 m² für die geplante Wohnbebauung.

6. Kosten

Der Antragsteller und zukünftig Vorhabenträger trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens, des Planungswettbewerbs sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes und zukünftig die Kosten des Vollzuges des Bebauungsplanes.

7. Umsetzung

Die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung, mit den Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie

der Umsetzung des Erfurter Baulandmodells (mit der Anwendung der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen - Innenstadtstabilisierungsprogramm ISSP) erfolgt durch den Vorhabenträger. Dieser beabsichtigt langfristig einen Großteil der geplanten Wohnbebauung im eigenen Bestand zu halten.

8. Anlagen

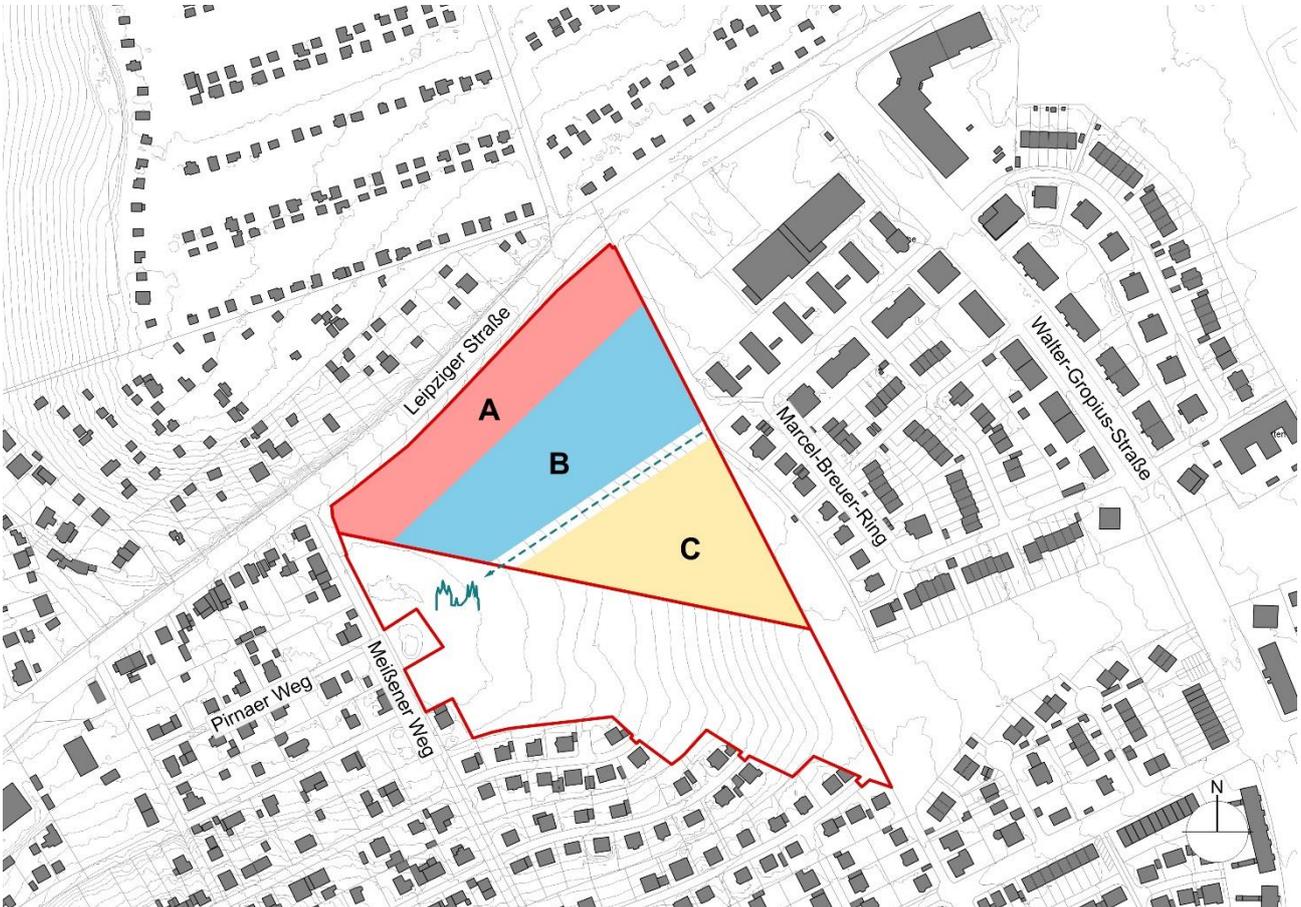
Anlagen dieser Vorhabenbeschreibung sind:

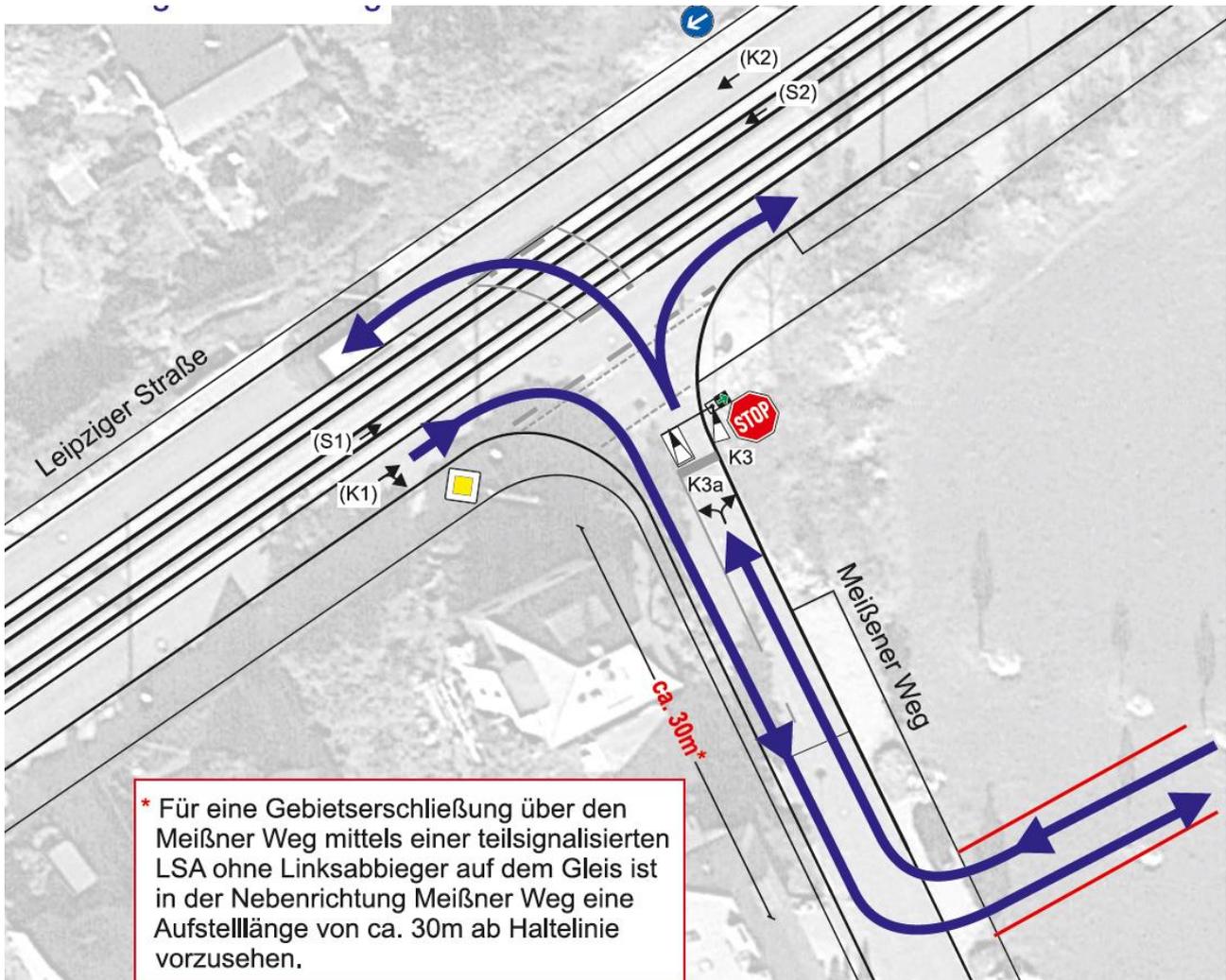
- Abbildungen auf den folgenden Seiten
- verkehrstechnische Untersuchung
- schalltechnische Voruntersuchung
- gutachterliche Stellungnahme zur Klimaökologie

9. Abbildungen

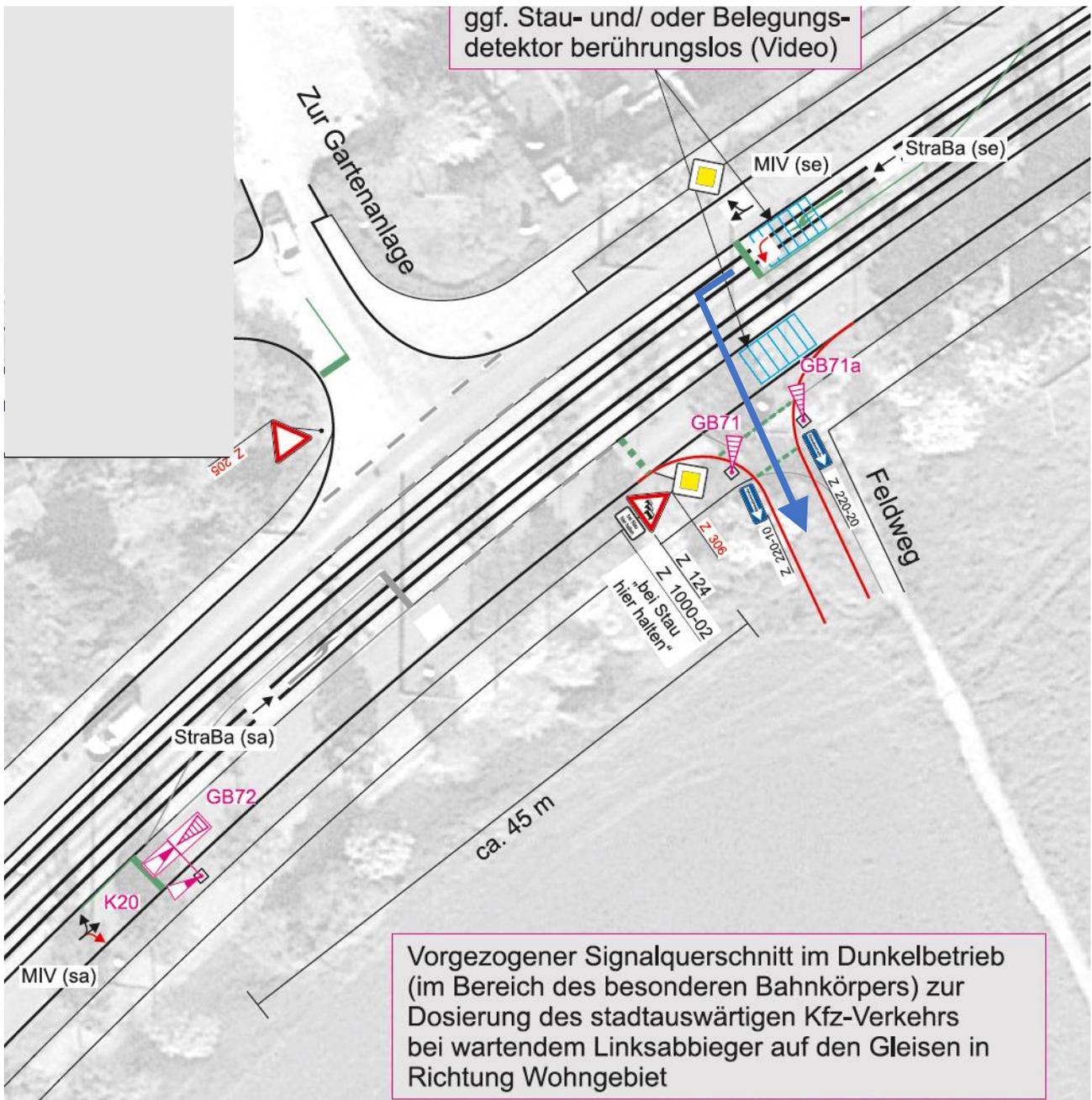


oben: unmittelbares Plangebiet, äußere KfZ-Erschließung (gelbe Pfeile). unten: städtebauliche Gliederung





oben (Auszug aus der verkehrstechnischen Untersuchung): äußere Erschließung über den bestehenden Knoten Leipziger Straße / Meißener Weg und mit dessen bestehendem Regime mit Einfahrt aus der Innenstadt (rechts rein), Ausfahrt zur Innenstadt (links raus) und Ausfahrt zum Umland (rechts raus)



oben (Auszug aus der verkehrstechnischen Untersuchung): äußere Erschließung über einen neuen Knoten Leipziger Straße im Bereich der Einfahrt zur Gartenanlage für die Einfahrt aus dem Umland zur geplanten Wohnbebauung als Auszug aus der verkehrstechnischen Untersuchung