Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

CDU-Fraktion im Erfurter Stadtrat
Herrn Huck
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

DS 1155/12 - B-Plan am Ringelberg; Ihre Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO - öffentlich

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Huck,

Erfurt, 15.06.2012

Ihre Fragen möchte ich wie folgt beantworten:

eine aus mehreren Grundstückseigentümern bestehende Interessengemeinschaft am Ringelberg hat sich mit folgenden Darstellungen an uns gewandt:

Mit dem B-Plan KRV619 werde versucht, eine in der 2. Änderung des B-Plan EFN083 bereits festgeschriebene und rechtskräftige Grünfläche gegen eine mit dreigeschossiger Wohnbebauung bebaubare Fläche auszutauschen.

- 1. Entspricht es den Tatsachen, dass mit dem B-Plan KRV 619, eine festgesetzte Grünfläche des B-Planes EFN 083, überplant und zur Bebauung mit dreigeschossigen Häusern vorgesehen ist?**

Die Teilfläche <E> war im Bebauungsplan EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg" - 2. Änderung ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der vom Stadtrat am 25.05.2011 beschlossene Bebauungsplanentwurf sieht die Überplanung der öffentlichen Grünfläche mit zwei- und dreigeschossiger Wohnbebauung vor. Lage und Größe der Grünfläche waren Gegenstand von Erörterungen im zuständigen Fachausschuss.

Der Bebauungsplan wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 ausgelegt und im Internet zugänglich gemacht. Im Rahmen dieser Beteiligung haben Bürger Bedenken vorgebracht. Die Stadt steht nun vor der Aufgabe, die vorgebrachten privaten Belange der Bürger zu wichten und gegenüber den verfolgten öffentlichen Belangen gerecht abzuwägen.

- 2. Wenn ja, welche Beweggründe sprechen für diese Änderungen?**

Hauptziel der Umstrukturierung ist es unter Beachtung der bereits entstandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen weiterhin eine geordnete

Seite 1 von 3

Sie erreichen uns:
E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Rathaus
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6
Haltestelle:
Fischmarkt

nachfragegerechte Entwicklung im Wohngebiet "Ringelberg" planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Bebauungsplan KRV 619 wird im Bereich der Teilfläche <D> das Sondergebiet gemäß § 11 BauGB - Wohngebietszentrum - zugunsten einer künftigen Wohnnutzung sowie einer Freifläche aufgegeben. Die Entwicklung eines Wohngebietszentrums konnte sich an diesem Standort auch nach 15 Jahren nicht durchsetzen, obwohl die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen (z. B. direkte Straßenbahnanbindung) grundsätzlich vorhanden waren. Das Wohngebiet Ringelberg war ursprünglich für bis zu 7 000 Einwohner geplant. Aufgrund der bisherigen Entwicklung und dem künftig zu erwartenden Bedarf wird sich die Einwohnerzahl nunmehr auf max. 5 000 EW begrenzen.

Im Rahmen von Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgte hier bereits eine Anpassung an den tatsächlichen Bedarf, wie z. B. der Wegfall des Schulstandortes. Dennoch wurde bisher an dem Wohngebietszentrum festgehalten. Ein Versorgungszentrum konnte sich nunmehr ausschließlich entlang der Leipziger Straße, einer der Hauptzufahrtsstraßen ins Zentrum der Stadt Erfurt, etablieren. Hier ist ein Nahversorger, Getränkemarkt, ein Bäcker und Fleischer sowie eine Bankfiliale entstanden. Der Standort nimmt die Nahversorgungsfunktionen für den Ringelberg und den umliegenden Wohnsiedlungsbereich wahr.

Trotz größter Bemühungen aller am Entwicklungsprozess Beteiligten sind aufgrund des Marktverhaltens der Lebensmittelmarktketten auch künftig keine Investitionen zur Umsetzung des 2. Wohngebietszentrums zu erwarten. Die beschränkte Einwohnerzahl des Ringelberges ist das ausschlaggebende Ansiedlungskriterium vonseiten der Betreiber. Aufgrund der Betreiberanforderungen an die Mantelbevölkerung im Einzugsbereich sind die getroffenen Festsetzungen zu einem zweiten Nahversorgungszentrum objektiv vollzugsunfähig. Es besteht somit ein Planerfordernis zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diesem Umstand Rechnung tragend sieht das am 29.04.2009 beschlossene Einzelhandel- und Zentrenkonzept im Ergebnis seiner gesamtstädtischen Betrachtung der Einzelhandelslandschaft von Erfurt für den Ringelberg nur ein Nahversorgungszentrum an der Leipziger Straße vor.

Für die Umstrukturierung sprechen zusammengefasst folgende Aspekte:

- die fehlende Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung (Wie beschrieben kann das Wohngebietszentrum aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nicht am Standort realisiert werden.)
- Die bisherige Konfiguration und Größe des Platzensembles nördlich und südlich der Straße stand im Zusammenhang mit der Erwartung einer hohen Frequentierung des Raumes durch das Wohngebietszentrum. Dieser Flächenbedarf besteht aufgrund der geänderten Funktion nicht mehr.
- Die Dichte des Ringelberges ist gesunken, der Anteil an Wohnformen mit eigenen Freiräumen (Einfamilienhäuser mit Gärten) ist gestiegen, das Platzensemble wird deshalb bedarfsgerecht auf eine Teilfläche reduziert.
- Dieser Freiraum soll in diesem optimalen Teilbereich verbleiben (nördlich der Straße, ein nach Süden ausgerichteter besonderer Raum).
- Durch die Verschiebung der Grünfläche auf die Nordseite der Walter-Gropius-Straße erhöht sich zudem der Abstand der Südfassaden des Wohnungsbaus zur Straße, hinter denen in der Regel die störepfindlichen Hauptaufenthaltsräume angeordnet sind. Südlich der Walter-Gropius-Straße stünden die neu eingefügten Gebäude mit ihren Nordfassaden zur

Straße, sodass die sensiblen Räume auf der lärmabgewandten sonnenexponierten Seite angeordnet werden könnten.

- Bei gesamtstädtischer Betrachtung ist es sinnvoll in Stadtteilen mit hoher Dichte und großem Gründefizit, die so für Unterhaltung und Pflege von Freiflächen freiwerdenden Ressourcen einzusetzen.
- Die vorgesehene Bebauung des Grünbereichs südlich der Straße soll harmonisch entsprechend der angrenzenden Baustrukturen ohne Maßstabsbrüche und unter Wahrung erforderlicher Abstandsflächen erfolgen.
- Die südliche Fläche wird damit, entsprechend der geänderten demografischen Entwicklung, die einen Einwohnerzuwachs prognostiziert, nachfragegerecht einer Wohnbebauung zugeführt.
- Für die betroffenen Grundstücke steht in angemessener Entfernung und bei Gesamtbetrachtung günstigerer Lage weiterhin ein öffentlicher Grünraum zur Verfügung.
- Die durch den bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Planung diene nicht der Funktion, anliegenden Eigentümer eine freie Sicht zu gewähren.

Die Entscheidung über die Abwägung der genannten öffentlichen Belange gegenüber den vorgebrachten privaten Belangen ist Aufgabe des Stadtrates. Dazu werden dem Stadtrat auch die Argumente der Bürger vorgelegt. Bis zur Entscheidung des Stadtrates ist die Planung diesbezüglich als ergebnisoffen anzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein