

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
22. Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. | Allgemeine Begründung | |
| 1.1 | Planerfordernis | 4 |
| 1.2 | Verfahrensstand / -ablauf | 4 |
| 1.3 | Geltungsbereich | 6 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungen | 7 |
| 1.5 | Allgemeine Planungsziele | 8 |
| | | |
| 2. | Begründung der Festsetzungen | 9 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 2.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 11 |
| 2.4 | Flächen für Stellplätze, Garagen | 11 |
| 2.5 | Erschließung | 12 |
| 2.6 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 12 |
| 2.7 | Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft | 12 |
| 2.8 | Verwendungsverbot von Brennstoffen | 13 |
| 2.9 | Gestaltungsvorschriften | 13 |
| 2.10 | Hinweise | 14 |
| | | |
| 3. | Folgekosten für die Gemeinde | 15 |

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Gemeinsam mit der LEG Thüringen sowie der VKK und dem Ursulinenkloster als beteiligte Grundstückseigentümer entwickelt die Stadt Erfurt das Wohngebiet Ringelberg seit nunmehr 15 Jahren.

Die Planinhalte für die ca. 85 ha große Siedlungsfläche wurden maßgeblich in den Jahren 1992 – 94 festgelegt. Die dem Bebauungsplan EFN 083 „Wohngebiet Ringelberg“ zugrunde gelegten planerischen Zielvorgaben wurden infolge veränderter Bedingungen (Einwohnerentwicklung, Förderrichtlinien, Nachfragepotential) für Teilbereiche überprüft. Mit der nunmehr beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplanes KRV 619 „Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>“ sollen die Planinhalte neu definiert werden. Dies betrifft vorrangig die geplante Bebauung entlang der Hauptverkehrsachse und den Zentrumsbereich.

Hauptziel ist unter Beachtung der bereits entstandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen weiterhin eine geordnete marktorientierte Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Verfahrensstand / -ablauf

Die Teilflächen <D> und <E> liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Erfurt Ringelberg EFN 083, der Kraft Gesetzes durch Mitteilung der Oberen Bauaufsichtsbehörde mit Fristablauf am 22. November 1995 unter AZ: 210 – 4621.20 EF WA/WR/GE/MI/SO „EFN 083“ genehmigt und mit Bekanntmachung der Stadt Erfurt im Amtsblatt Nr. 8 vom 20. April 1996 rechtsverbindlich wurde. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt vom 10. Oktober 1997 rechtsverbindlich. Am 06. Juli 2006 wurde eine 2. Änderung zum Bebauungsplan Erfurt Ringelberg EFN 083 unter AZ: 300-4621.20-051000-WR/WA/M/GE/SO-EFN 083 2.Ä.02.06.06 genehmigt und durch Bekanntmachung am 14. Juli 2006 im Amtsblatt der Stadt Erfurt zur Rechtskraft geführt.

Ein gesondertes Bebauungsplanverfahren wurde zeitlich versetzt für die ehemals im Geltungsbereich liegenden Teilflächen <A> und durchgeführt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt am 31. Dezember 2002 wurde der Bebauungsplan Erfurt-Ringelberg, Teilflächen <A> und rechtsverbindlich. Ein weiteres angrenzendes Bebauungsplangebiet ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Wohngebiet „Hangkante Ringelberg-Kuhle“, KRV 513, rechtsverbindlich gemacht durch Bekanntmachung am 04. Februar 2005.

Die nunmehr beabsichtigten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die zwei Teilflächen <D> und <E>. Planungsrechtlich gesichert werden sollen die neuen Planinhalte über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes KRV 619 „Wohngebiet Ringelberg – Teilflächen <D> und <E>“ in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Festlegungen des Bebauungsplanes EFN 083 in den benannten Teilflächen durch die Neuplanung ersetzt.

Vorraussetzung für den Gebrauch des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Teilflächen sind derzeit Bestandteil des Bebauungsplanes Ringelberg EFN 083:

„Da es sich hier um Flächen innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit

dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen... Mit den Zielen einer Innenentwicklung sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint. In Betracht kommen hier insbesondere - innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert ... werden soll.“ (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13a, S. 20, Rd-Nr. 27, S. 25, Rd-Nr. 35). Bei den drei Teilflächen handelt es sich um Flächen die weitestgehend von bereits vorhandener Bebauung umschlossen sind. Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen, die auch aus den Anforderungen der Käufer heraus erwachsen, ist eine Neuregelung der Planinhalte für ausgewählte Bereiche nunmehr erforderlich.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist. Demnach ergibt sich im Einzelnen:

Teilfläche <D>: 1.236 m²

Teilfläche <E>: 6.909 m²

Zulässige Gesamtgrundfläche im Bebauungsplan KRV 619: **8.145 m²**

Zu berücksichtigen ist lt. Gesetz jedoch, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen sind. „Ein enger Zusammenhang im Sinne dieser Vorschrift kommt in Betracht, wenn eine Planung in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen. Dies gilt allerdings nicht für die Fälle der im Städtebau üblichen abschnittsweisen Planung und Realisierung von Projekten, denn hier fehlt es dann jedenfalls an dem zeitlichen Zusammenhang. Die Vorschrift zielt auf den Ausschluss von Missbrauchsfällen; die abschnittsweise Realisierung größerer städtebaulicher Vorhaben etwa in Abhängigkeit von Nachfrage, Investoren, Finanzierbarkeit – ist hingegen kennzeichnend für eine traditionelle Weise von Angebotsplanungen und kein „Unterlaufen“ etwa eines Schwellenwertes im Sinne dieser Vorschrift... Dass eine umfassende Planung vorliegt, die in Abschnitten, nach bestimmten Zeitvorstellungen usw. vorgenommen wird, spricht nicht für die Vermutung, dass eine „Kumulation“ im Sinne dieser Vorschrift vorliegt. Planmäßigkeit kennzeichnet ja gerade den Städtebau, sonst wäre im Ergebnis eine vorausschauende Flächennutzungsplanung als Indiz der Kumulation heranzuziehen.“ (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, RD-Nr. 44)

Mit geplanten ca. 2.300 Wohnungen für ca. 5.000 Einwohner stellt das Wohngebiet Ringelberg, bestehend aus den Bebauungsplangebieten EFN 083 „Wohngebiet Ringelberg“ und „Wohngebiet Ringelberg – Teilflächen <A> und “, eines der größten Vorhaben der Stadt Erfurt dar. Die Entwicklung erfolgt abschnittsweise durch die LEG Thüringen seit 1996, nach nunmehr 14 Jahren wird ein 4.BA erschlossen. Damit sind ca. 75 % der Flächen baulich nutzbar. Zielvorgabe der Stadt, der LEG Thüringen und der Grundstückseigentümer war, eine bedarfsgerechte Entwicklung so vorzunehmen, dass sich den Bedürfnissen der Nutzer entsprechend ein neues städtisches Quartier im zeitlichen Versatz formt. In diesen städtischen Entwicklungsansatz reiht sich der durch einen Vorhabensträger initiierte vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohngebiet „Hangkante Ringelberg-Kuhle“, KRV 513 ein, der im Jahr 2005 als letzter seine Rechtskraft erlangte. Eine Kumulation im Sinne der Vorschrift zum beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB liegt schon allein wegen des nicht gegebenen zeitlichen Zusammenhangs bei der Realisierung der Bebauungspläne Wohngebiet Ringelberg und Wohngebiet Ringelberg, Teilflächen <A> und sowie der Hangkante Ringelberg-Kuhle nicht vor.

Mit den beabsichtigten neuen Planinhalten, die sich auf eine künftig zulässige Wohnnutzung beziehen, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch werden durch die neuen Inhalte keine FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus den vorgenannten Gründen für die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten neuen Planinhalte die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gerechtfertigt ist.

Demnach kann gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfallen Instrumente, die das Verfahren der Umweltprüfung unterstützen, nämlich der Umweltbericht gem. § 2a, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2) sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4. Ebenso entfällt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft.

Weiter ergibt sich, dass entsprechend § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplanes KRV 619 zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der Stadtrat hat am 25.11.2010 den Beschluss Nr. 1459/10 über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung KRV619 "Wohngebiet Ringelberg Teilflächen <D> und <E>" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 14.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 24.01.2011 bis 04.02.2011 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 14.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 0124/11 am 25.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und dessen Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11.07.2011 bis zum 12.08.2011 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2011 eingeholt worden.

Auf Grund der nach der von der Stadt Erfurt durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat sich im Rahmen der Prüfung der Unteren Immissionsschutzbehörde eine Änderung ergeben, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daraufhin erfolgte die Einholung der Stellungnahme der betroffenen Öffentlichkeit entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2012.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen und diese werden begrenzt:

Teilbereich <D>

im Norden: durch die Nordgrenze des Flurstücks 666/26, die westliche Grenze der Zufahrt (Flurstück 666/26) zu den Stellplätze (Flurstücke 666/1 bis 666/7) und weiter durch die Nordgrenzen der Flurstücke 666/26 und 667, in der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt,

im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstücks 667 und diese verlängert bis zur Südgrenze der Gunta-Stölzl-Straße (Flurstück 748), durch die Südgrenze der Gunta-Stölzl-Straße in Richtung Osten bis zur Walter-Gropius-Straße (Flurstück 748), in der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt,

im Süden: durch die Nordgrenze der Walter-Gropius-Straße,(Südgrenze des Flurstücks 668, in der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt,

im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks 668, bis zur Verlängerung der Westgrenze der Flurstücks 666/26 und durch die Westgrenze des Flurstücks 668 in der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt,

Dieser Bereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 47 der Gemarkung Erfurt: 666/21; 666/22; 666/23; 666/24; 666/25; 666/26; 667; 668 und TF 748.

Teilfläche <E>

im Norden: durch die Südgrenze der Walter-Gropius-Straße (Nordgrenze des Flurstücks 718/29 in der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt)

im Osten: durch die West- und Südgrenze des Flurstücks 718/8 und die Ostgrenze des Flurstücke 718/9 und 718/29, der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt,

im Süden: durch die Südgrenze des Flurstücks 718/29, der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt,

im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks 718/29, der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt,

Im Bereich <E> liegen die folgenden Flurstücke der Flur 47 in der Gemarkung Erfurt: 718/9; 718/ 10 und die 718/29.

1.4 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die zentralörtliche Einordnung der Stadt Erfurt als Oberzentrum rechtfertigt die Festsetzung von Wohngebieten im Siedlungsgefüge.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.05.2006 wirksam. Die Teilfläche <E> wird als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt, damit wird dieser Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen im Bereich <D> werden als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO und als Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Nahversorgung) gem. § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO ausgewiesen. Damit ist dieser Bereich nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

§ 13 Abs.2 Nr.2 BauGB ermöglicht es der Stadt, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten formellen Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die neuen Planungsziele haben die Aufgabe der Sonderbaufläche SO 2 „Wohngebietszentrum 2“ zugunsten einer Wohnnutzung zum Inhalt. Damit wird dem planerischen Willen zur Entwicklung eines Wohngebietes Ringelberg weiter Rechnung getragen. Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes gewährleisten die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Standort.

1.5 Allgemeine Planungsziele

Die Festsetzungen innerhalb der Teilflächen <D> und <E> wurden unter Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen bedarfsgerecht neu modifiziert. Grundsätzlich handelt es sich bei den Teilbereichen um für eine Wohnnutzung festgesetzte Flächen, die mit ihrer Lage im Zentrum des Gebietes und zur Haupteerschließungsachse hin orientiert, einen städtebaulich bestimmenden Einfluss auf den gesamten Standort Ringelberg haben. Die Aufgabe der Sondergebietsfläche „Wohngebietszentrum 2“ zugunsten einer Wohnnutzung und einer gestalteten Freifläche stellt hier die größte inhaltliche Veränderung im Verfahren dar.

Bei der Festlegung der neuen Planinhalte fanden die folgenden grundsätzlichen Planungsziele Berücksichtigung:

- städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Wohngebietszentrumsfläche zwischen der Walter-Gropius-Straße, der Benita-Otte-Straße und der Oskar-Schlemmer-Straße
- städtebauliche Einordnung in das gesamte Wohnquartier Ringelberg
- Korrektur der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden; in den Teilflächen <D> und <E>
- Sicherung der Wohnqualität und Vermeidung nachbarschaftlicher Nutzungskonflikte
- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung individueller architektonischer Entwurfsmöglichkeiten
- optimale Grundstücksbildung und Ausrichtung der künftigen Gebäude
- Ausweisung öffentlicher Grünbereiche
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr
- Sicherung einer wirtschaftlichen öffentlichen Erschließung

1.5.1 Planungsalternativen

Alternativ muss die Beibehaltung der jetzigen Planungssituation betrachtet werden. Die Errichtung einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes würde auf Grund des Fehlens von Interessenten bzw. Bauherren wie in den letzten 15 Jahren nicht umgesetzt werden können.

Die 1,3 ha große derzeit noch brachliegende Fläche im Zentrum des Wohngebietes würde nicht nur das Erscheinungsbild des „Ringelberges“ negativ beeinflussen, sondern führt zur Auflösung des Straßenraumes und trennt die bereits entstandenen Wohnquartiere. Mit den künftigen Festsetzungen sind die Entwicklung eines Wohnbereiches mit raumbildenden Baukörpern sowie eine öffentlich gestaltete Freifläche als gemeinsamer Nutzungsraum für die Bewohner des Ringelberges im Zentrum des Gebietes geplant.

2. Begründung der Festsetzungen

Um die vorgenannten Planungsziele sichern zu können, wurden im Bebauungsplan planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen. Hauptansatz ist, dass sich der Bebauungsplan KRV 619 in das Gesamtgefüge des Wohngebietes Ringelberg einordnet.

Die Erreichung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung erfolgt unter der Maßgabe, dass dem einzelnen Bauherren ausreichend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei der Errichtung seines Einzelhauses eingeräumt werden sollen.

Planungsansatz ist weiter, mit den Festlegungen des Bebauungsplanes unterschiedliche Bebauungsformen in Bereichen zu ordnen, um in diesen einzelnen Wohnquartieren ein jeweils abgestimmtes Erscheinungsbild zu sichern und damit eine gewisse Geschlossenheit in der Außenwirkung zu dokumentieren.

Mit dem Bebauungsplan KRV 619 wird im Bereich der Teilfläche <D> das Sondergebiet gem. § 11 BauGB – Wohngebietszentrum- zugunsten einer künftigen Wohnnutzung sowie einer Freifläche aufgegeben. Die Entwicklung eines Wohngebietszentrums konnte sich auch nach 15 Jahren nicht durchsetzen, obwohl die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen (z.B. direkte Straßenbahnbindung) grundsätzlich vorhanden waren. Das Wohngebiet Ringelberg war ursprünglich für bis zu 7.000 Einwohner geplant. Auf Grund der bisherigen Entwicklung und dem künftig zu erwartenden Bedarf wird sich die Einwohnerzahl nunmehr auf max. 4 500 EW begrenzen. Die Planinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von 1995 gewährleisteten eine planungsrechtliche Sicherung der sozialen Infrastruktureinrichtungen für 7 000 Einwohner, u.a. auch die Entwicklung dieses Wohngebietszentrums mit seinen Versorgungseinrichtungen. 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 auch künftig keine Investitionen zur Umsetzung des 2. Wohngebietszentrums zu erwarten. Die beschränkte Einwohnerzahl des Ringelberges ist das ausschlaggebende Ansiedlungskriterium von Seiten der Betreiber.

Auf Grund 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.

Mit einem geplanten Wegfall des zentral gelegenen Versorgungszentrums erweitert sich die maximale fußläufige Entfernung (äußerste Bebauung im Süd-Westen) bis zum Versorgungszentrum an der Leipziger Straße auf bis zu 1.000 m. Vom Süd-Westen aus bestehen jedoch darüber hinaus die Optionen, das näher gelegene Kaufland für den fußläufigen Einkauf zu nutzen oder das Versorgungszentrum Leipziger Straße mit der unmittelbar angrenzenden Straßenbahn zu erreichen. Von einem Großteil der Anwohner des Stadtteils Ringelberg ist das Nahversorgungszentrum Leipziger Straße fußläufig gut zu erreichen. Zudem ist anzunehmen, dass ein Großteil der Einwohner das Auto zum Einkaufen in Verbindung mit dem Heimweg oder anderen Erledigungen nutzt ("Einkauf am Wege").

Mit der Reduzierung der künftigen Einwohner auf 4 500 EW wird auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen um etwa 25% niedriger sein, als in den ursprünglichen Planungen. Diese Differenz wird durch einen Mehrverkehr auf Grund des entfallenden Einkaufsmarktes im Wohngebietszentrum nicht aufgefüllt. Die gesamte Verkehrsbelastung wird weiterhin deutlich unter den angenommenen Prognosewerten liegen. Mehrverkehre zu den nun außen liegenden Einkaufsmärkten lassen sich nicht bzw. nur schwer prognostizieren. Die sonst auftretenden Zwischenstopps am Markt mit Umwegfahrten im Wohngebiet werden komplett an den Wohngebietsrand / in die Leipziger Straße verlegt, sodass durch diesen Verkehr keine Auswirkungen auf das Wohngebiet entstehen. Im Wohngebiet selbst verschieben sich die Wegebeziehungen, ein größerer Anteil der Einwohner wird nun das Auto zum Einkaufen nutzen. Regelmäßig kann nicht angenommen werden, dass alle Bewohner des Stadtteils Ringelberg das Wohngebietszentrum genutzt hätten. Jeder hat seine Einkaufsgewohnheiten, Märkte und bevorzugte Angebote, so dass auch bei Entwicklung des zentralen Nahversorgungszentrums mit Fahrbeziehungen zu Mitwettbewerbern zu rechnen war. Insgesamt können baugebietsunverträgliche Konflikte durch den Verzicht auf das SO 2 "Wohngebietszentrum 2" ausgeschlossen werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für alle Teilflächen des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausschließlich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Neben der Vermeidung möglicher Konflikte mit dem Wohnen soll aus stadtplanerischer Sicht eine Bedarfsdeckung dieser Nutzungen nicht im Wohngebiet Ringelberg erfolgen. Ansonsten soll eine möglichst große Nutzungsvielfalt in den Wohnbereichen zugelassen werden. Weitere Einschränkungen werden deshalb nicht vorgenommen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festlegungen zu den Grund- und Geschossflächenzahlen, der Geschossigkeit und der Höhe der baulichen Anlagen wird maßgeblich die Bebauungsstruktur bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung durch Schaffung baulich ähnlicher Bereiche zu sichern.

Die Grundflächenzahl wird grundsätzlich mit 0,35 für den Einfamilienhausbereich festgesetzt. Damit entstehen bei entsprechend marktüblichen Grundstücksgrößen für eine derartige Nutzung ausreichend große bzw. versiegelbare Flächen. Innerhalb der Flächen für eine Mehrfamilienhausbebauung mit höherem Versiegelungsgrad kann die für das Allgemeine Wohngebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ausgeschöpft werden. Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird hier Rechnung getragen, indem nur in begrenztem Umfang diese Möglichkeit eingeräumt wird. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist eine Überschreitung der GRZ bei der Errichtung von Tiefgaragen bis 0,8 zulässig. Hiermit soll eine städtebaulich wünschenswerte Lösung mit höherer Wohnqualität unterstützt werden.

Die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit der zulässigen bzw. zwingenden Geschossigkeit festgesetzt. Bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben die Flächen für in das Gebäude integrierte Garagen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist ausschlaggebend für das Erscheinungsbild der Wohnquartiere. Die getroffenen Festlegungen beziehen sich auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche, entlang der sich die Baukörper entwickeln sollen. Sie stellt eine klar definierte Bezugsebene dar, so dass mit der Planung eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Baukörper gewährleistet werden kann. Durch Bestimmung einer maximalen Sockelhöhe soll die Lage der einzelnen Geschosse zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche definiert werden (weites Herausragen des Kellergeschosses führt zu überdimensionierten Treppenanlagen im ansonsten flachgeneigten Gelände).

Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb der einzelnen Teilflächen die folgenden Bauformen bestimmt:

Teilfläche <D>:

In Ergänzung der vorhandenen Bebauung werden entlang der Grete-Reichardt-Straße und z.T. entlang der Benita-Otte-Straße II-geschossige Baukörper und entlang der Hauptverkehrsachse eine III-geschossige Bebauung geplant. Alle weiteren Flächen sind einer Einzelhausbebauung unterschiedlicher Formen vorbehalten. So sollen sich zur Fassung der Grünfläche und des Straßenraumes entlang der Benita-Otte-Straße kompakte II-geschossige Baukörper entwickeln und die Gunta-Stölzl-Straße durch I-geschossige Baukörper mit steil geneigtem Dach gefasst werden. Im inneren Bereich werden Flächen für die Entwicklung von I-geschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Dach vorgehalten.

Teilfläche <E>:

Zur Schließung der Raumkante entlang der Walter-Gropius-Straße wird eine III-geschossige Bebauung geplant. Des Weiteren soll durch die getroffenen Festsetzungen die vorhandene II-geschossige Einfamilienhausbebauung angrenzend fortgesetzt werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

Für mehr Gestaltungsraum werden den Bauherren ein Überschreiten der Baugrenzen in begrenztem Umfang eingeräumt.

Zur baulichen Betonung des Straßenraumes sind entlang der Walter-Gropius-Straße innerhalb der Teilflächen <D> und <E> die Gebäude in einer Mindestlänge von 25 m zu errichten, ein Überschreiten der in der offenen Bauweise auf 50 m beschränkten Gebäudelänge ist ebenso zulässig. Diese abweichende Bauweise a 1 bewirkt die gewünschte Errichtung großer kompakter Baukörper. Auch entlang der Grete-Reichardt-Straße sowie der Benita-Otte-Straße in der Teilfläche <D> ist zum Straßenraum hin ausschließlich eine optisch geschlossene Bebauung zulässig. Hier sind die Gebäude in einer abweichenden Bauweise a 2 zu errichten, d.h. ohne seitlichem Grenzabstand, abweichend davon kann ausnahmsweise an eine Gebäudeseite die geschlossene Bebauung durch einen eingeschossigen Gebäudeteil umgesetzt werden. Somit besteht die Möglichkeit, dass die II-geschossigen Hauptbaukörper z.B. durch I-geschossige Garagenanbauten baulich verbunden werden.

Eine offene Bauweise wird festgesetzt, wenn die Errichtung von freistehenden Gebäuden Planungsziel ist und dies auch durch die Darstellung der beabsichtigten Grundstücksteilung aufgezeigt wird.

Zur Ordnung der Freiflächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind Nebenanlagen nur in begrenztem Umfang ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit soll die Errichtung hochbaulicher Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden. Der private Stellplatznachweis ist durch den Bauherren auf dem Grundstück zu erbringen, mit der geplanten Errichtung von vorrangig Einfamilienhäusern sind dafür die Voraussetzungen gegeben. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Flächen für Gemeinschaftsgaragen zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung der Standorte für den privaten ruhenden Verkehr ausgewiesen. Ebenso sind die Integration von Garagen in das Gebäude sowie die Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze wurden bereits im Zuge der Erschließung des Ringelberges hergestellt.

2.5 Erschließung

Die Hauptverkehrsachsen zur Erschließung der Teilflächen wurden bereits im Rahmen der vorangegangenen Erschließung durch die LEG Thüringen hergestellt.

Für die innere Erschließung werden weitere Mischverkehrsflächen festgesetzt. Die Regelbreite dieser öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung beträgt grundsätzlich 5,50 m. Im Bereich der ausgebauten Verkehrsachsen befinden sich die Versorgungsleitungen, deren Kapazität für die Erschließung der beiden Teilflächen ausreichend dimensioniert ist. Eine weitere Verteilung erfolgt innerhalb der Mischverkehrsflächen

Für die abfalltechnische Entsorgung werden Flächen als Wertstoff-Containerstellplatz und Übernahmeplatz für die privaten Mülltonnen ausgewiesen, wo eine direkte Anfahrbarkeit mit Müllfahrzeugen eingeschränkt ist.

2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Erschließung des Gebietes mit einer Straßenbahn hat Schallschutzmaßnahmen zur Folge. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Planung übernommen.

Für die Wohnbebauung entlang der Haupteerschließungsstraße sind durch die Bauherren geeignete technische und/oder durch die Orientierung der Wohnungen wirksame Maßnahmen des Schallschutzes für Wohn- und Aufenthaltsräume vorzusehen. Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen alternativ oder in Kombination bei der Errichtung der Gebäude vorzusehen:

Bei den Wohngebäuden entlang der Haupteerschließungsstraße sollen straßenseitig keine Fenster von Kinder- und Schlafräume, die zur Raumlüftung benötigt werden angeordnet werden. Zum Beispiel sind Geschäftsräume, Treppenhäuser, Bäder, Küchen, Toiletten, Laubengänge usw. mögliche Nutzungen an dieser emitierenden Straßenseite.

Fenster von Wohnzimmern können straßenseitig vorgesehen werden, sofern sie den Anforderungen nach DIN 4109 und VDI 2719 entsprechen.

Werden Kinder- und Schlafräume zur lärmzugewandten Seite eingeordnet, so muss eine Raumlüftung durch entsprechende technische Lösungen auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet werden können, um einen gesunden Nachtschlaf zu ermöglichen.

Beim Vorsehen von Wintergärten an den der Lärmquelle zugewandten Fassaden ist darauf zu achten, dass zu öffnende Fenster der inneren und äußeren Fassade versetzt angeordnet werden, um einen geradlinigen Schalldurchgang zu vermeiden. Die Unterdecke der Wintergärten ist dabei schallabsorbierend auszukleiden.

Detaillierte Aussagen zu Einzelgebäuden sind den Ergebnissen der UVP bzw. dem schallschutztechnischen Gutachten zu entnehmen, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens EFN 083 zum "Wohngebiet Ringelberg" erstellt wurden und Anlage der Begründung sind.

2.7 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnungsplan

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplanes KRV 619 zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Nach § 5 Abs. 3 ThürNatG kann die untere Naturschutzbehörde, soweit die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, über einen Verzicht auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes entscheiden.

Diese Voraussetzungen sind hier nach Auffassung des innergemeindlich mit der Wahrnehmung der Aufgaben der unteren Naturschutzbehörde beauftragten Amtes der Stadtverwaltung gegeben. (Bestätigungsschreiben vom 08.10.2010 in der Anlage)

Jedoch sind Flächen, auf denen grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden sollen, Bestandteil der Planung. Innerhalb der Mischverkehrsflächen sowie auf Stellplatzanlagen sind Bäume anzupflanzen. Zum Schutz vor Einsicht in die Freibereiche der Einfamilienhäuser von den angrenzenden III-geschossigen Mehrfamilienhausgrundstücken sind Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Ein weiteres planerisches Ziel ist die Herstellung öffentlicher Grünflächen. Bedeutung kommt hier insbesondere der Grünfläche im Bereich der Teilfläche <D> zu. Hier wird ein gestalteter Raum im Zentrum des Wohngebietes für Nutzungen wie Aufenthalt, Kommunikation, Spiel, Erholung für die Anwohner des Wohngebietes Ringelberg angeboten.

2.8 Verwendungsverbot von Brennstoffen

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Mit dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickstoffoxide beabsichtigt und erreicht. Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des CO₂-Ausstoßes. Aufgrund der hohen emissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind Ausnahmen bei der Betreibung von Feuerungsanlagen mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ zulässig.

Die nur gelegentliche Betreibung offener Kamine ist in der 1.BImSchV bereits geregelt.

2.9 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO wurden in Anlehnung der Festsetzungen des Bebauungsplanes EFN 083 „Wohngebiet Ringelberg“ vorgenommen. Zum Einen soll auch weiterhin das Wohngebiet Ringelberg als städtebauliches Gesamtquartier erscheinen und zum anderen rechtfertigen die vergangenen Erfahrungen die vorgenommenen Festsetzungen.

Ein positives Erscheinungsbild eines Baugebietes trägt nicht nur zum Wohlbefinden der Anwohner bei, sondern motiviert potentielle Bauwerber bei ihrer Entscheidungsfindung. Dazu werden Festsetzungen getroffen, die eine gestalterische Qualität innerhalb der einzelnen Quartiere zur Folge haben.

Mit den Regelungen zu beabsichtigten Anbauten soll die Möglichkeit eröffnet werden, architektonisch ergänzende und wirtschaftlich akzeptable Lösungen realisieren zu können, ohne den Hauptbaukörper in seiner Erscheinung zurückzudrängen.

Ein bestimmendes Element für das Erscheinungsbild ist das Dach. Die vorgenommene Regelung zur Führung des Firstes verhindert ein Wechseln der Gebäudestellung innerhalb eines Straßenraumes. Die Gesamtheit der Festlegungen zu den Dachaufbauten- und -einschnitten, Dachfenstern und Sonnenkollektoren bei geeigneten Dächern unterbindet ein Auflösen des Daches, damit die eigentliche Gebäudekubatur stets erkennbar bleibt. Mit den Festsetzungen soll eine wahrnehmbare Einheitlichkeit gewährleistet werden, ohne jedoch den Gestaltungsspielraum am Gebäude zu unterbinden und Möglichkeiten im Sinne der Umweltverbesserung (z.B. Solaranlagen) zu verhindern. Eine Beschränkung der Farbtöne der Dächer trägt zur Harmonie des Gebietes bei und bewirkt ein hohes Maß an gestalterischer Qualität. Gleiches kommt der Fassadengestaltung, die im Straßenraum besonders wahrgenommen wird, vor allem bei angrenzenden Baukörpern hinsichtlich Farbgebung und Material zu und ist daher dementsprechend abzustimmen. Mit der Beschränkung der Drempeelhöhe werden große ungegliederte Wandflächen, durch die eine negative Wirkung des einzelnen Baukörpers entstehen kann, vermieden.

Mit weiter steigender Motorisierung kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken große Bedeutung zu. Der zunehmende Umfang von Garagen und Carports beeinflusst verstärkt die Außenwirkung der Wohnbereiche. Die Festsetzungen wurden daher mit dem Ziel getroffen, dass diese baulichen Anlagen sich einfügen und vor allem dem Hauptbaukörper unterordnen. Insbesondere sind benachbarte Garagen in ihrer Ausführung abzustimmen. Vom Geländeverlauf abweichende Zufahrten sind zur Vermeidung von Einschnitten oder steigenden Rampen unzulässig.

Die Wahrnehmung eines Gebietes erfolgt grundsätzlich vom Straßenraum aus. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zu den straßenseitigen Einfriedungen, der Gestaltung der Vorgärten sowie der Unterbringung der beweglichen Abfallbehälter aufgenommen. Die Gesamtheit dieser Festsetzungen soll Fehlentwicklungen möglichst vermeiden. Daher sind die Einfriedungen zum Straßenraum grundsätzlich als natürliche Hecken herzustellen und die Standorte für die Abfallbehälter durch Eingrünung oder Integration in die Gebäude in ihrer Wirkung zurückzunehmen.

Das flachgeneigte Gelände im Gebiet soll auch nach Umsetzung der Bauvorhaben vorzufinden sein. Die Festsetzungen zu den Geländeregulierungen sollen dies gewährleisten.

2.10 Hinweise

Archäologische Funde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Bodenfunden und historischen Siedlungsresten zu rechnen. Auf das Einholen der entsprechenden Erlaubnis bei Erdarbeiten beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und auf die Anzeigepflicht bei Funden wurden hingewiesen.

Abfallbehälter

Bei Grundstücken, die durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht angefahren werden können, müssen die betroffenen Grundstückseigentümer die Abfallbehälter zur Entsorgung auf einem Übernahmeplatz gem. § 10 Abs.5, Satz 4 AbfWS vom 15. Dezember 2009 bereitstellen.

Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Mit Abschluss des erweiterten Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Erfurt und der LEG Thüringen mbH als Erschließungsträger trägt die LEG die Kosten für

- den erforderlichen Grunderwerb
- die gesamte innere Erschließung
- die Herstellung der öffentlichen Grünflächen

Mit der Entwicklung des Planbereiches ergeben sich für die Stadt Erfurt die folgenden Folgekosten, wobei hier nur die mit der Umsetzung des Plangebietes neu hinzukommenden Unterhaltungskosten aufgezeigt werden, Folgekosten, die bereits Bestandteil der Planung EFN 083 waren, bleiben unberücksichtigt:

| | Kosten für die Unterhaltung pro Jahr | € |
|----|--|--------------|
| 1. | Unterhalt öffentlicher Verkehrsflächen 2.008 m ² x 0,92 €/m ² /a | 1.847 |
| 2. | Unterhalt öffentlicher Grünanlagen (inkl. Straßenbegleitgrün) 2.640 m ² x 0,94 €/m ² /a ca. 25 Bäume x 23 €/Baum/a | 3.057 |
| 3. | Unterhalt öffentlicher Freizeit- u. Erholungsanlagen (Spielplätze, Brunnen etc.) | - |
| 4. | Pflege öffentlicher Ausgleichsflächen (exklusive Grünanlagen) | - |
| 5. | Kosten für Beleuchtung ca. 14 Lampen x 65 € Energie/a ca. 14 Lampen x 30 € Wartung/a | 1.330 |
| 6. | Unterhalt öffentlicher Gebäude | - |
| | Gesamtsumme Unterhaltungskosten pro Jahr | 6.234 |