

Einfacher Bebauungsplan KRV619

"Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
22.06.2012

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 der Öffentlichkeit
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung
- 1.4 Tabelle: Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und deren Abwägung nach § 4a Abs.3 i.V.m. § 13a BauGB

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 der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und deren Abwägung nach § 4a Abs.3 i.V.m. § 13a BauGB

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

B

Die Beteiligung und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte durch Schreiben vom 04.07.2011.

| Reg. Nr. | Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme vom | Eingang | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise | |
|----------|---|----------------------|----------------------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | wurden berücksichtigt | wurden nicht berücksichtigt |
| B1 | Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar | 03.08.11 | 11.08.11 | | X | | |
| B2 | Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena | 11.08.11 | 17.08.11 | | X | | |
| B3 | Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera | 10.08.11 | 12.08.11 | | X | | |
| B4 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar | 27.07.11 | 01.08.11 | | X | | |
| B5 | Stadtwerte Erfurt Gruppe Netz GmbH Technik Gasnetz Technik Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 03.08.11 21.07.11 | 09.08.11 09.08.11 | | | X X | |
| B6 | Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 25.07.11 | 09.08.11 | | | X | |
| B7 | Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | 15.07.11 | 26.07.11 | | | X | |
| B8 | E.ON Thüringer Energie AG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt | 19.07.11 | 25.07.11 | | X | | |
| B9 | Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin | keine Äußerung | | | | | |
| B10 | Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt | keine Äußerung | | | | | |
| B11 | Stadtwerte Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | keine Äußerung | | | | | |

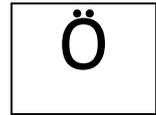
Abwägung zum Bebauungsplan KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>"

| Reg. Nr. | Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme vom | Eingang | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise | |
|----------|---|-------------------|---------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | wurden berücksichtigt | wurden nicht berücksichtigt |
| B12 | Stadwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | keine Äußerung | | | | | |
| B13 | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 28 99510 Apolda | keine Äußerung | | | | | |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 24.01.2011 bis 04.02.2011 sowie vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 durchgeführt.

| Reg. Nr. | Stellungnahme vom | Eingang | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise | |
|----------|----------------------|----------------------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | wurden berücksichtigt | wurden nicht berücksichtigt |
| Ö1 | 01.02.11 20.07.11 | 02.02.11 10.08.11 | | | z.T. | z.T. |
| Ö2 | 18.03.11 27.07.11 | 18.03.11 28.07.11 | | | | X |
| Ö3 | 10.08.11 | 12.08.11 | | | z.T. | z.T. |
| Ö4 | 24.07.11 | 09.08.11 | | | | X |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 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.

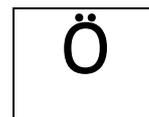
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 04.07.2011.

| Reg. Nr. | Stellungnahme von | Stellungnahme vom | Eingang | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise | |
|----------|--|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | wurden berücksichtigt | wurden nicht berücksichtigt |
| 11 | Tiefbau- und Verkehrsamt | 12.07.11 | 25.07.11 | | X | | |
| 12 | Umwelt- und Naturschutzamt | 09.08.11 | 11.08.11 | | | X | |
| 13 | Bauamt | 09.08.11 | 10.08.11 | | | z.T. | z.T. |
| 14 | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz | 13.07.11 | 03.08.11 | | | X | |
| 15 | Amt für Soziales und Gesundheit | 07.07.11 | 08.07.11 | | X | | |

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und deren Abwägung nach § 4a Abs.3 i.V.m. § 13a BauGB



Mit Schreiben vom 20.06.2012 wurden die betroffenen Bürger über die Änderung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

| Reg. Nr. | Stellungnahme vom | Eingang | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise | |
|----------|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | | wurden berücksichtigt | wurden nicht berücksichtigt |
| Ö5 | 21.06.12 | 21.06.12 | | + | | . |

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 | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar | |
| mit Schreiben vom | 03.08.2011 | |

Die durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B2 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena | |
| mit Schreiben vom | 11.08.2011 | |

keine Bedenken

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B3 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera | |
| mit Schreiben vom | 10.08.2011 | |

bergbauliche Belange sind nicht betroffen

- *Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und unterirdische Hohlraum-Gesetzes liegen nicht vor.*
- *Hinweis auf die Lage des Bebauungsplanes im Erlaubnisfeld "Zentrales Thüringer Becken" zur Aufsuchung von Erdwärme der JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH. Die Erlaubnis ist bis zum 28.02.2012 befristet. Es sind keine Feldarbeiten im Rahmen der Aufsuchung geplant*

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es ergeben sich durch die Hinweise keine Auswirkungen auf die Planung.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B4 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar | |
| mit Schreiben vom | 27.07.2011 | |

keine Einwände

Mit dem textlichen Hinweis sind die Belange der archäologischen. Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt. Rechtsgrundlage: ThDSchG

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B5 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 03.08.2011, 21.07.2011 | |

Gasnetz

keine Einwände

- *Informationen zum gastechnischen Leitungsbestand im Plan- und Randbereich.*
- *Das geplante Territorium ist gasttechnisch mit Erdgas "H" erschlossen. Sollte eine innere gasttechnische Erschließung erforderlich werden, sind entsprechende Vereinbarungen im Vorfeld zu treffen und Freihaltetrassen und -flächen zu sichern.*
- *Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte Weite) zu Gasleitungen zu gewährleisten.*
- *Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.*

Abwägung:

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

Begründung:

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

Stromnetz

- *Hinweise beim Auftreten von Beschädigungen, über die Informationspflicht, zu Arbeiten am Leitungsbestand sowie zu den Abstimmungserfordernissen bei der Bauausführung.*
- *Informationen zum Leitungsbestand Strom und zum Mitführen und Übergabe der beigefügten Leitungspläne und zur Einhaltung von Mindestabständen zu Leitungen.*
- *Hinweise auf Berücksichtigung von Versorgungsleitungen der EVAG in der Walter-Gropius-Straße bei der weiteren Planung*

Abwägung:

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

Begründung:

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

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B6 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 25.07.2011 | |

Einwendung:

- *Ursprünglich war mehrgeschossige Wohnbebauung geplant. Trinkwasserhausanschlüsse wurden bis zu den Grundstücken verlegt. Die Anlagen wurden übergeben.*
- *Mit der Änderung ist der Rückbau von mind. 4 höchstens 6 Hausanschlüssen erforderlich.*

Rechtsgrundlage:

- *BPL EFN 083; Vertrag zur Erstellung der Wasserversorgungsanlagen im Baugebiet Wohngebiet Ringelberg EFN 083; DVGW-Regelwerk W-400*

Möglichkeiten der Überwindung:

- *Die Kosten für den Rückbau werden vom Maßnahmeträger LEG Thüringen mbH übernommen*

Abwägung:

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

Begründung:

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

Die LEG ist verpflichtet mit den Erschließungsträgern entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B7 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 15.07.2011 | |

01: Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für die Abfallsammelfahrzeuge Wendemöglichkeiten bestehen.

Der Weg zwischen Standplatz und Entsorgungsfahrzeug darf 10 m nicht überschreiten und muss frei von Hindernissen und befestigt sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen geplant und Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

02: eingesetzte Fahrzeugtechnik

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Neue öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant. Die Entsorgung der Bestandsbebauung erfolgt über die derzeit vorhandenen Straßenverkehrsflächen, welche mit dem Bebauungsplan nicht verändert werden.

03: Aktuelles Projekt ".."

Allgemeine Hinweise zum Hol- und Bringsystem sowie zur Bauphase.

Abwägung:

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

Begründung:

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

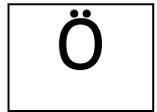
Die Maßnahmen für die Entsorgung der vorhandenen Grundstücke während der Bauphase sind im Vollzug der Satzung festzulegen.

| | | |
|--|---|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | B8 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | E.ON Thüringer Energie AG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt | |
| mit Schreiben vom | 19.07.2011 | |

keine Einwände

Hinweis, dass sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringen Energienetze GmbH im Baugebiet befinden.

2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö1 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| mit Schreiben vom | 01.02.2011 20.07.2011 | |

Stellungnahme vom 01.02.2011

Punkt 1

- *Es ist widersprüchlich, dass im Amtsblatt bekannt gemacht wird, die Öffentlichkeit könne sich im Bauinformationsbüro und unter www.erfurt.de/bürgerbeteiligung über die Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung informieren, dort aber bis auf den veröffentlichten Amtsblatttext nichts näheres vorliegt und auf die noch förmliche Auslegung verwiesen wird. Dann kann es für Umplanungen zu spät sein, weil sich die Planung verfestigt hat, zumal die frühzeitige Bürgerbeteiligung im beschleunigten Verfahren entfällt.*
- *Bitte um Prüfung des Sachverhalts wegen der Befürchtung eines Rechtsmangels.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB besteht ein Erfordernis einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durch Bezugnahme des Wortlauts auf § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB nicht.

Europarechtlich motiviert wird ersatzweise die Bekanntmachung eingefordert, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Dies ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt und der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses einschließlich der darin formulierten Planungsziele

- Städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Wohngebietszentrumsfläche zwischen der Walter-Gropius-Straße, der Benita-Otte-Straße und der Oskar-Schlemmer-Straße.
- 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.
- Sicherung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr.
- Sicherung der öffentlichen Erschließung."

erfolgt. Entsprechend der Bekanntmachung wurde im Bauinformationszentrum Auskunft nach dem Stand der Planung erteilt, der den im Aufstellungsbeschluss benannten Zielen entspricht.

Dem vom Gesetzgeber verfolgten Beschleunigungseffekt entsprechend ist diese Beteiligung nicht mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gleichzusetzen.

Diese frühzeitige Informationen ist im beschleunigten Verfahren üblich und im rechtlichen Sinne ausreichend. Ein Formmangel liegt damit nicht vor.

Punkt 2

- *Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes stellt einen erheblichen Eingriff in die bestandskräftige Planung dar, da das geplante Wohngebietszentrum durch eine Wohnbebauung ersetzt wird mit gravierenden Auswirkungen auf das Gesamtgebiet.*
- *Wieso erfolgt keine Änderung des rechtskräftigen Planes, sondern Neuplanung für Teilflächen und damit keine Berücksichtigung der Auswirkung auf die Gesamtplanung? Bitte um Prüfung des Sachverhaltes, da so unzureichende Betrachtung von Beeinträchtigung von Rechtsgütern und fehlerhafte Abwägung die Folge sein können.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Entgegen der Auffassung der IG Ringelberg führt das gewählte Verfahren nicht dazu, dass die Betrachtung der Auswirkungen der Planung an den Grenzen des Geltungsbereiches der Teilflächen endet. Die mit dem neuen Bebauungsplan KRV 619 eintretenden Änderungen werden in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt, auf ihre möglichen Auswirkungen untersucht und fachlich bewertet.

Damit liegt eine ausreichende Betrachtung der Beeinträchtigungen von Schutzgütern vor. Von einer fehlerhaften Abwägung ist nicht auszugehen.

Punkt 3

- *Darstellung der Vorgeschichte hinsichtlich des Verfahrens 2. Änderung des Bebauungsplanes EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg".*
- *Verkehrsproblematik:*
 - *Änderung der Verkehrsströme durch Verlagerung des Wohngebietszentrums an den Rand des Gebietes mit der Folge, dass der Wurzener Weg, Annaberger Weg und Klingenthaler Weg zu Hauptverkehrsadern werden.*
 - *Ursprünglich sollte die fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungszentren durch Erhalt des zweiten Standortes im Zentrum erreicht werden.*
 - *Dieses Wohngebietszentrum hatte nicht nur wegen der fehlenden Mantelbevölkerung keine Chance, sondern auch wegen der Vorgabe des Wohnanteils (mind. 50 % der Nutzfläche), Verbot von oberirdischen Stellplätzen und der vorgeschriebenen TGA mit 250 Plätzen eine wirtschaftliche Errichtung und Betreibung verhindert.*
 - *Auch die Änderung des Bebauungsplanes schrieb eine Bebauungshöhe von mindestens 10 m vor, was die Umsetzung unrentabel machte.*
 - *Entzug der wirtschaftlichen Grundlage durch Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße.*
 - *Wo sollen die stadtteilzentrumnahen Versorgungsaufgaben jetzt Platz finden?*

- *Frage nach den veränderten Verkehrsströmen und Berücksichtigung der Auswirkungen auf angrenzende Bereiche.*

Anregungen zur Lösung des Konfliktes:

- *Zugang des Klingenthaler Weges zur Leipziger Straße erschweren.*
- *Den Annaberger Weg und Wurzener Weg durch bauliche Unterbrechung (wechselseitige Einengung) für den Zu- und Abflussverkehr unattraktiv machen.*
- *Weitere Zu- und Abflussmöglichkeiten für das Wohngebiet schaffen (z.B. über den Wasserturm) oder die Änderungsgebiete 16 und 17 an den oberen Teil des Klingenthaler Weges anschließen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan formulierte äußere Verkehrserschließung des Wohngebietes Ringelberg ist trotz mehrerer Bebauungsplan-Änderungen unverändert geblieben.

- Eine Erschließungsstraße = Walter-Gropius-Straße aus Lärmschutzgründen mit Tempo 30 festgesetzt.
- Die zweite Anbindung an die Leipziger Straße über den Klingenthaler Weg wird für Notfälle offen gehalten, aber nicht gleichwertig ausgebaut.

Die Verbindung Wurzener Weg / Annaberger Weg - Klingenthaler Weg wurde in den letzten Jahren auch nicht "verkehrsgerecht" ausgebaut:

- Es gilt Tempo 30.
- Alle Einmündungen sind gleichrangig (rechts vor links).
- Im Jahr 2006 wurde auf Forderung der Bewohner durch das Tiefbau- und Verkehrsamt eine umfassende Untersuchung (Verkehrszählung, im verkehrsberuhigter Bereich, wechselseitiges Parken, Einbauten) zu diesem Bereich durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Möglichkeit des wechselseitigen Parkens verkehrsorganisatorisch umgesetzt und den Anwohnern als wirksame Methode für eine Verkehrsberuhigung empfohlen.
- Der Klingenthaler Weg besitzt eine bauliche Einengung, angeordnetes Parken erschwert den Verkehrsfluss.
- Im Annaberger Weg ist in der Steigungsstrecke wechselseitig eingeschränktes Halteverbot --> damit ist auch hier wechselseitiges Parken möglich.

Das Wohngebiet war ursprünglich für bis zu 7.000 Einwohner geplant, jetzt wird die Obergrenze mit ca. 4.500 Einwohnern prognostiziert. Damit ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen um etwa 25 % niedriger, als in den ursprünglichen Planungen. Diese Differenz wird durch den befürchteten Mehrverkehr wegen des entfallenen Einkaufsmarktes im Wohngebietszentrum nicht aufgefüllt. Die gesamte Verkehrsbelastung wird weiterhin deutlich unter den angenommenen Prognosewerten liegen.

Die befürchteten Mehrverkehre zu den nun außen liegenden Einkaufsmärkten lassen sich nicht bzw. nur sehr schwer prognostizieren. Die sonst auftretenden Zwischenstopps am Markt mit Umwegfahrten im Wohngebiet werden komplett an den Wohngebietsrand / in die Leipziger Straße verlegt, sodass überhaupt keine Auswirkungen auf das Wohngebiet entstehen.

Im Wohngebiet verschieben sich die Wegebeziehungen, ein größerer Anteil der Einwohner wird nun das Auto zum Einkaufen nutzen, das aber zum Teil mit dem Heimweg oder anderen Erledigungen verbinden ("Einkauf am Wege"). Außerdem ist nicht anzunehmen, dass bei einem Einkaufszentrum im Zentrum des Wohngebietes es auch alle Ringelbergbewohner genutzt hätten. Jeder hat seine Einkaufsgewohnheiten, Märkte sowie bevorzugte Angebote.

Die Behauptung der Vorgabe des Bebauungsplanes EFN 083 "Ringelberg" 1. vereinfachte Änderung (rechtsverbindlich vom 10.10.1997 bis 09.06.2006) bezüglich des Wohnanteils von mindestens 50 % der Nutzfläche ist falsch. Diese Festsetzungen hat es so nicht gegeben.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung hatte folgenden Wortlaut:

"Im Sondergebiet nach § 11 (1) BauNVO werden Verkaufsflächen bis insgesamt 1.300 m² zugelassen. Es ist nur ein Lebensmittelvollsortimentmarkt mit maximal 900 m² Verkaufsfläche zulässig. Die übrigen Flächen teilen sich auf Geschäfte bis maximal 80 m² Verkaufsfläche auf. Darüber hinaus dürfen nur Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungseinrichtungen, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen angesiedelt werden. Im 1. Oberschoss sind Wohnungen, Büros und Arztpraxen zulässig. Ab dem 2. Obergeschoss sind Wohnungen zwingend vorgeschrieben. Andere Nutzungen im Sondergebiet sind ausgeschlossen."

Da lediglich die Randbebauung als zwingend dreigeschossig festgeschrieben war, hätte auch nur ein recht geringer Anteil der Nutzfläche insgesamt im Sondergebiet für eine Wohnnutzung geplant werden müssen.

Ein generelles Verbot von oberirdischen Stellplätzen in diesem Bereich hat es ebenfalls nicht gegeben, so war die Einordnung von 50 oberirdischen Stellplätzen für die Nutzungen der Oberschosse möglich.

Durch den Bau einer Tiefgarage und der damit verbundenen unterirdischen Unterbringung der höher frequentierten Stellplätze sollte eine möglichst hohe Wohnruhe und -qualität auf dem Grundstück gesichert werden.

Die Entscheidung des Stadtrates Ende 2005 zur Einordnung eines zweiten Wohngebietszentrums an der Leipziger Straße erfolgte nach Abwägung der geäußerten Wünsche der Bewohner des Ringelberges nach einer schnell umsetzbaren Nahversorgung für das Wohngebiet und den eventuell zu erwartenden Auswirkungen auf die Umsetzung des Wohngebietszentrums im zentralen Bereich des Gebietes.

Die Versorgungsaufgaben, die einem Stadtteilzentrum obliegen, sollen entsprechend der geänderten städtebaulichen Konzeption nunmehr vom Stadtteilzentrum an der Leipziger Straße übernommen werden.

Die vom Einwender formulierten Anregungen zur Lösung des Konfliktes betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, da sie sich auf den Ausbau von Straßen und Verkehrsorganisatorische Maßnahmen beziehen. Diese wurden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durch die Stadtverwaltung wie teilweise oben beschrieben bereits geprüft. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen wurden ermittelt und abschließend im Bebauungsplan bewältigt.

Punkt Spielplatz

- *Bei der Bebauungsplanänderung 2006 wurde der Spielplatz an der Stadtbahn-Wendeschleife ersatzlos gestrichen, da hierfür "kein Bedarf vorhanden" sei. Nun müssen die zahlreichen Kinder im Bereich der Adelheit-Dietrich-Straße über 1,5 km bis zum Spielplatz am Mies-van-der-Rohe-Weg laufen, was viel zu weit ist. Dies soll mit dem jetzigen B-Plan revidiert werden.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Es hat zu keiner Zeit einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gegeben, der im Bereich der Stadtbahnwendeschleife einen Kinderspielplatz vorgesehen hat. Damit kann dieser auch nicht mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos gestrichen worden sein. Neben dem vorhandenen Spielplatz am Mies-van-der-Rohe-Weg sind noch zwei Spielplätze, einer an der Oskar-Schlemmer-Straße und einer in der südlichen Verlängerung der Gerhard-Marcks-Straße, festgesetzt und darüber hinaus noch ein Bolzplatz westlich der Gasumformerstation vorgesehen.

Die bauliche Umsetzung dieser Spielplätze wird je nach Erschließungs- und Baufortschritt in den weiteren Jahren vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren besteht auch die Möglichkeit der Einordnung von einzelnen Spielgeräten auf einer öffentlichen Grünfläche in der Nähe des Annaberger Weges. Jedoch ist eine solche Maßnahme derzeit aus finanziellen Gründen nicht umsetzbar.

Stellungnahme vom 20.07.2011

Der jetzt ausgelegte B-Plan-Entwurf berücksichtigt die bisher gemachten Anregungen nicht.

Punkt 1.

- *Hinweis auf Widerspruch des Bekanntmachungstextes und dem ausgelegten bzw. einsehbaren Material und Verweis auf förmliche Auslegung.*
- *Hinweis, dass es dann für Umplanungen zu spät ist, weil Verfestigung der Planung befürchtet wird, da frühzeitige Bürgerbeteiligung im beschleunigten Verfahren entfällt.*
- *Bitte um Prüfung des Sachverhalts wegen der Befürchtung eines Rechtsmangels.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Punkt 1 der Stellungnahme vom 01.02.2011

Punkt 2.

- *Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes stellt einen erheblichen Eingriff in die bestandskräftige Planung dar, da das geplante Wohngebietszentrum durch eine Wohnbebauung ersetzt wird mit gravierenden Auswirkungen auf das Gesamtgebiet.*
- *Wieso erfolgt keine Änderung des rechtskräftigen Planes, sondern Neuplanung für Teilfläche und damit keine Berücksichtigung der Auswirkung auf Gesamtplanung? Bitte um Prüfung des Sachverhaltes, da so unzureichende Betrachtung von Beeinträchtigung von Rechtsgütern und fehlerhafte Abwägung die Folge sein können.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Punkt 2 der Stellungnahme vom 01.02.201

Punkt 3.

- *Das willkürliche Herausgreifen einer Teilfläche von ca. 8.000 m² des rechtsgültigen B-Planes wird genutzt, um das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Da lt. Gesetz die Grundflächen mehrerer B-Pläne die einen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen sind und damit eine Fläche von mehr als 20.000 m² betroffen ist, ist hier das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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.

Zu berücksichtigen ist lt. Gesetz, 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 Vorha-

ben 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 Bebauungsplangebiet 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.

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.

Punkt 4.

- *Der B-Plan-Entwurf widerspricht dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der für diese Fläche ein Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" vorsieht. Da entsprechend dem vorangegangenen Punkt die Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 BauGB nicht gegeben sind, kann von den Darstellungen des FNPs nicht abgewichen werden, ohne diesen in einem gesonderten Verfahren zu ändern.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Punkt 3

Des Weiteren wurde mit dem Stadtratsbeschluss DS 0759/11 vom 07.09.2011, Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 und 1. Berichtigung für den Bereich Krämpfervorstadt "Ringelberg" - Beschluss über die Abwägungsergebnisse und Feststellungsbeschluss unter Punkt 04 folgender Wortlaut beschlossen:

"Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KRV619 "Wohngebiet Ringelberg " im Wege der 1. Berichtigung angepasst werden."

Damit wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Berichtigung angepasst.

Punkt 5.

- *Die "Salamitaktik", den rechtsgültigen B-Plan EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg" jetzt abschnittsweise auszuhebeln und umzuplanen ist rechtsmißbräuchlich. Vorwurf, dass Aussagen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ringelberg zum Stadtteilzentrum nur getroffen wurden, um die damalige B-Planänderung durchzubringen. Der jetzt geplante vollständige Wegfall des "sozialen, kulturellen, kommunikativen und Nahversorgungszentrums" und seine Auswirkungen muss im gesamten Kontext des gültigen BPL EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg" betrachtet werden. Dies führt zu einem klaren Abwägungsausfall.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Entgegen der Auffassung der IG Ringelberg führt das gewählte Verfahren nicht dazu, dass die Betrachtung der Auswirkungen der Planung an den Grenzen des Geltungsbereiches der Teilflächen endet und eine "Salamitaktik" zum abschnittsweise Aushebeln des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFN 083 verfolgt wird. Die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eintretenden Änderungen werden in der Begründung des Bebauungsplanes KRV 619 dargestellt, auf ihre möglichen Auswirkungen untersucht und fachlich bewertet. Die Auswirkungen der Änderungen werden im Kontext zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Umfeld betrachtet und unter Punkt 2 der Begründung "Begründung der Festsetzungen" dargestellt.

Punkt 6.

- *Der geplante vollständige Wegfall des Nahversorgungszentrums führt zu veränderten Verkehrsströmen und in puncto Versorgung förmlich zum "Zerreißen" des Gebietes, da im südwestlichen B-Plan-Gebiet das Kaufland näher liegt, als das Zentrum Ringelberg.*
- *Wurzener Weg, Annaberger Weg und Klingenthaler Weg werden zu Hauptverkehrsadern.*
- *Die pauschalen Aussagen in der Begründung müssen durch ein Verkehrsgutachten begründet werden, welches den gesamten Ringelberg betrachtet.*
- *Zu beachten ist, dass die Grundstücke der Einwender sich in einem Reinen Wohngebiet befinden, in dem die niedrigsten Lärmimmissionswerte gelten.*
- *Hinweise auf Erwidern des Rechtsamtes im Rahmen des Normenkontrollantrages zur 2. Änderung des Bebauungsplanes EFN 083 bezüglich, dass keine planbedingten Verkehrerhöhungen zu erwarten sind, da der Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße zusätzlich sei und an dem Stadtteilzentrum als mittel- und langfristiges Planungsziel festgehalten wird ("mittelfristige Erreichung der notwendigen Mantelbevölkerung").*
- *In der Abwägung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde erklärt: "Die fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungszentren für alle zukünftigen Bewohner soll mit der Erhaltung des zweiten Standortes im zentralen Bereich erreicht werden."*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Punkt 3 der Stellungnahme vom 01.02.2011

Nach kursorischer Prüfung durch die Verkehrsplanung kann, wie in der Begründung dargestellt nicht von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Wurzenner/Annaberger Weges bzw. von großen Verlagerungen von Verkehrsströmen ausgegangen werden, so dass aus Plausibilitätsgründen auf die Erstellung eines externen Verkehrsgutachtens verzichtet werden konnte.

Auf Grund der Betreiberanforderungen an die Mantelbevölkerung im Einzugsbereich sind die getroffenen Festsetzungen zu einem zweiten Nahversorgungszentrum objektiv vollzugsunfähig. Das ursprünglich verfolgte Planungsziel der Entwicklung eines Wohngebietszentrums im zentralen Bereich des Wohngebietes Ringelberg muss aufgegeben werden. 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 (äußere 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.

Punkt 7.

- *Die Stadt hätte 2006 die Ansiedlung des Marktes am Randes des Ringelberges nicht zulassen dürfen, da dies eine wirtschaftliche Betreibung eines Nahversorgers im Wohngebietszentrum erschwert.*
- *Die äußerst restriktiven Festsetzungen des Wohnanteils (mind. 50 % der Nutzfläche), das Verbot von oberirdischen Stellplätzen und die vorgeschriebene TGA mit 250 Plätzen haben eine wirtschaftliche Errichtung und Betreibung eines Lebensmittelmarktes verhindert.*
- *Auch die Änderung des Bebauungsplanes schrieb eine Bebauungshöhe von mindestens 10 m vor, was Umsetzung des Wohngebietszentrums unrentabel machte.*
- *Wer kauft schon eine Wohnung über einem Lebensmittelmarkt, wo Anlieferungen erfolgen, Kühlgebläse rumoren und reger Käuferverkehr stattfindet? Prüfung, ob weniger einschränkende Festsetzungen zum Erfolg führen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Punkt 3 der Stellungnahme vom 01.02.2011

Punkt 8.

- *Wo sollen die stadtteilzentrumnahen Versorgungsaufgaben jetzt stattfinden?*

- *Bisher war eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Bewohner gegeben. In der Begründung wird auf das Auto und die Straßenbahn verwiesen. Dies widerspricht den neben den steigenden Preisen für Straßenbahn und Benzin auch den Zielen von Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung.*
- *Die Begründung enthält unterschiedliche Angaben zur Mantelbevölkerung, auf Seite 5 werden 2.300 geplante WE mit ca. 5.000 Einwohnern genannt, auf Seite 9 nur 4.500 Einwohner. Das ergibt einen Durchschnitt von 1,95 Bewohner je WE, was auf Grund der überwiegenden Einfamilienhausbebauung nicht plausibel ist.*
- *Wurden die Einwohner der Plangebiete "Kuhle" und "Alte Ringelbergsiedlung" bei der Ermittlung der Mantelbevölkerung mit berücksichtigt? Auch für diese Gebiete wäre das nun wegfallende Wohngebietszentrum ebenfalls fußläufig erreichbar gewesen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Versorgungszentrum an der der Leipziger Straße 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 und bietet noch Reserven für weitere Funktionen eines Wohngebietszentrum z.B. für soziale und kulturelle Einrichtungen.

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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Ergebnis seiner gesamtstädtischen Betrachtung der Einzelhandelslandschaft von Erfurt für den Ringelberg nur ein Nahversorgungszentrum an der Leipziger Straße vor.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird bezüglich der Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums an der Leipziger Straße nicht pauschal auf Auto und Straßenbahn verwiesen.

In der Begründung heißt es:

"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")."

Die Versorgung des Wohngebietes Ringelberg ist über die bestehenden Einkaufszentren "Leipziger Straße" und "Kaufland" in ausreichenden Maß abgesichert.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist für den größten Teil des Wohngebietes gegeben. Die Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit für die südöstlichen Randgebiete ist vertretbar im Hinblick auf die Absicherung einer zeitnahen Versorgung des Gesamtgebietes durch die Errichtung des Wohngebietszentrum an der Leipziger Straße.

Die unterschiedlichen Angaben zu der zu erwartenden künftigen Einwohnerzahl ergeben sich, zu Einem, dass auf Seite 5, die Wohneinheiten der Geltungsbereiche der Bebauungsplangebieten EFN 083 „Wohngebiet Ringelberg“ und „Wohngebiet Ringelberg – Teilflächen <A> und “, eingerechnet wurden. Die Aussagen auf Seite 9 beziehen sich hingegen nur auf den Bebauungsplan EFN 083 „Wohngebiet Ringelberg“ - 2. Änderung. Damit müssen auch die gemachten Angaben zu den Wohneinheiten von ca. 2.300 zu den an dieser Stelle gemachten Angaben bezüglich der Einwohner (ca. 5.000) ins Verhältnis gesetzt werden, was einen Schlüssel von ca. 2,2 Einwohner pro WE ergibt.

Zum Anderen wurden ca. - Werte angegeben, da es sich hier natürlich um Prognosewerte handelt.

Auch bei Einrechnung der Plangebiete "Kuhle" und "Alte Ringelbergsiedlung" würde sich keine ausreichende Mantelbevölkerung für einen 2. Nachversorger im Gebiet ergeben. Dies wurde durch das Einzelhandelskonzept untersucht und bestätigt.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes an der Leipziger Straße unterscheidet sich für diese beiden Gebiete in Bezug auf die Entfernung nicht von der Erreichbarkeit eines Marktes im Zentrum des Gebietes.

Punkt 9.

- *Bei der Bebauungsplanänderung 2006 wurde der Spielplatz an der Stadtbahn-Wendeschleife ersatzlos gestrichen, da hierfür "kein Bedarf vorhanden" sei. Nun müssen die zahlreichen Kinder im Bereich der Adelheit-Dietrich-Straße über 1,5 km bis zum Spielplatz am Mies-van-der-Rohe-Weg laufen, was viel zu weit ist. Auch dieses Problem wurde im jetzigen B-Plan nicht gelöst.*
-

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Punkt "Spielplatz" der Stellungnahme vom 01.02.201

Anregungen:

1. *Die B-Plan Änderung muss als 3. Änderung des Bebauungsplanes EFN 083 durchgeführt werden. Die veränderte Verkehrssituation soll durch ein Verkehrsgutachten untersucht werden.*
2. *Schaffung weiterer Zu- und Abflüsse vom Wohngebiet Ringelberg zur Stadt Erfurt, zur Entlastung der reinen Wohngebiete am Wurzener und Annaberger Weg. Alternativ soll der Wurzener Weg in eine verkehrberuhigte Zone umgewandelt werden mit den entsprechenden baulichen und Begrünungsmaßnahmen.*
3. *Die Ausweisung von Parkplatzflächen ist nach den Recherchen der Einwender auch durch Bodenmarkierungen / wechselnde Pflasterung und nicht nur durch Verkehrsschilder möglich.*
4. *Die von der Neuplanung betroffene Fläche muss als kulturelles und soziales Zentrum zumindest zum Teil erhalten bleiben. Im gesamten B-Plan-Gebiet gibt es nahezu keine Möglichkeit sich zu begegnen und zu verweilen. Es fehlen Aufenthaltsflächen für Kleinkinder mit Eltern, Kinder und Jugendliche. Entsprechende Flächen sind vorzusehen.*
5. *Die bestehenden Anforderungen an den Einkaufsmarkt sollten reduziert werden, um so der Ansiedlung eines Einkaufsmarktes ein Chance zu geben.*

6. *Es soll eine weniger dichte Bebauung mit einem höheren Anteil an Grün- und Parkflächen mit Spielgeräten vorgesehen werden.*
7. *Die Aussagen zur Mantelbevölkerung sind zu überprüfen und die der "Alten Ringelbergsiedlung" und der "Kuhle" hinzuzurechnen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in den Punkten 1, 2, 3, 5 und 7 nicht gefolgt.

Begründung

ausführliche Begründung siehe oben

Für die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten neuen Planinhalte ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gerechtfertigt.

Nach kursorischer Prüfung durch die Verkehrsplanung kann, wie in der Begründung dargestellt, nicht von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Wurzenner/Annaberger Weges bzw. von großen Verlagerungen von Verkehrsströmen ausgegangen werden, so dass aus Plausibilitätsgründen auf die Erstellung eines externen Verkehrsgutachtens verzichtet werden konnte.

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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Ergebnis seiner gesamtstädtischen Betrachtung der Einzelhandelslandschaft von Erfurt für den Ringelberg nur ein Nahversorgungszentrum an der Leipziger Straße vor.

Auch bei Einrechnung der Plangebiete "Kuhle" und "Alte Ringelbergsiedlung" würde sich keine ausreichende Mantelbevölkerung für einen 2. Nachversorger im Gebiet ergeben. Dies wurde durch das Einzelhandelskonzept untersucht und bestätigt.

Die Hinweise unter Punkt 2 und 3 betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in den Punkten 4 und 6 teilweise gefolgt.

Begründung

Mit den künftigen Festsetzungen ist auch die Entwicklung einer öffentlich gestaltete Freifläche als gemeinsamer Nutzungsraum für die Bewohner des Ringelberges im Zentrum des Gebietes geplant. Diese Fläche soll der Begegnung und dem Verweilen der unterschiedliche Altersstufen dienen.

Mit der Änderung der bisherigen Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KRV 619 erhöht sich zwar nicht der öffentliche Grünanteil, jedoch wurde insbesondere im Bereich des ursprünglich geplanten Stadtteilzentrums die Dichtewerte reduziert mit einem höheren Anteil an privaten Freiflächen.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö2 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| mit Schreiben vom | 18.03.2011 27.07.2011 | |

Stellungnahme vom 18.03.2011

- *Hinweis auf unschöne Planung im Bebauungsplan Ringelberg, die bezüglich der Flurstücke 836 und 837 Mehrfamilienhäuser eine dreigeschossiger Bauweise vorsieht (auch als Sozialbau bekannt).*
- *LEG hat Änderung beantragt, wurde von der Stadt abgelehnt, was für den betroffenen Anwohner unverständlich ist.*

Punkt 1

- *Die sehr ausladenden, architektonisch nicht besonders ansprechenden Mehrfamilienhäuser würden zu dicht an den bestehenden Einfamilienhäusern stehen und die Südseite komplett verbaut und Sonnenlicht genommen werden.*
- *Beeinträchtigung des Wertes der angrenzenden Grundstücke und Häuser.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Einwender äußert sich zu den Inhalten der Planung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan KRV 619. Er hat Einwendungen zur Nichteinbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich und Änderung der rechtsverbindlichen Festsetzungen auf diesen Grundstücken. Die vom Einwender genannte Grundstücke wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KRV619 einbezogen, da sich der Stadtrat hier ausdrücklich für den Erhalt der Möglichkeit der Errichtung von Geschosswohnungsbau entschieden hat.

Der Bebauungsplan EFN083 "Ringelberg" - 2. Änderung ist seit 2006 rechtsverbindlich. Der Einwender hat in voller Kenntnis der Festsetzungen auf einem Nachbargrundstück sein Baugrundstück erworben und bebaut. Auf dem Flurstück 837, ist laut Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise als Einzelhäuser möglich. Aus den Festsetzungen ergibt sich nicht zwangsläufig eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die allgemeinen Aussagen zur architektonischen Qualität von Mehrfamilienhäusern sind subjektiv und entbehren jeglicher Grundlage (Verweis auf Thüringer Architekturpreis 2001, Wohnungsbau Erfurt-Ringelberg, 48 Sozialwohnungen, Büro Schettler & Wittenberg Architekten, Weimar).

Sowohl eine komplette Verbauung der Südseite als auch eine Verschattung der nördlichen Bebauung kann auf Grund der Festsetzungen nicht abgeleitet werden.

Eine Beeinträchtigung des Wertes der Häuser kann sich schon aus dem Grund nicht ergeben, da die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes seit 2006 nicht geändert wurden und

sich somit keine andere planungsrechtliche Situation seit dem Kauf des Grundstücks durch den Einwender ergeben hat, welche für die Wertermittlung maßgeblich ist.

Punkt 2

- *Soziale Wohnungsbauprojekte sollten nicht in hochpreisige Einfamilienhaussiedlungen integriert werden, da das dem Wohnklima nicht unbedingt förderlich ist.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Zum einen ist die Gleichsetzung von Geschosswohnungsbau mit sozialem Wohnungsbau nicht sachgerecht, zum anderen war und ist es das Planungsziel des Bebauungsplanes, das direkte Nebeneinander von Geschosswohnungsbau, der zum Teil auch als sozialer Wohnungsbau errichtet werden kann und Einfamilienhäusern im Wohngebiet umzusetzen. Spannungen zwischen den Bewohnern unterschiedlicher Hausformen oder sozialer Gruppen sind bisher nicht bekannt.

In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es dazu:

"Mit der Realisierung des Baugebietes "Ringelberg" soll allen Bevölkerungsschichten, besonders Familien, älteren Menschen und Studenten, preisgünstiges Bauland bzw. bezahlbarer Wohnraum angeboten werden. Besondere Bau- und Wohnformen können und sollen bei einzelnen Hausgruppen realisiert werden.

Die vom Bundesgesetzgeber in § 1 Abs. 5 definierten Zielvorstellungen des BauGB – insbesondere bezogen auf eine sozialgerechte Bodennutzung, eine menschenwürdige Umwelt, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Strukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung und die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden dabei besonders berücksichtigt."

Im Übrigen hat der Einwender bei Erwerb des Grundstücks gewusst, dass südlich an sein Grundstück angrenzend auch Mehrfamilienhäuser, auch in Form von sozialem Wohnungsbau, errichtet werden können.

Punkt 3

- *Stellung der Gebäude und damit Gefühl, eine Mauer vor die Nase gesetzt zu bekommen, Einblicke in Häuser und Gärten, keine Privatsphäre.*
- *Für Bewohner der Einfamilienhäuser nur Sicht auf unschöne, hoch aufragende Fassaden der "Mietskasernen".*
- *Planung soll entsprechend den Vorschlägen der LEG geändert werden.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Punkt 1

Stellungnahme vom 27.07.2011

Punkt 1

- *Die 3-geschossige und 2-geschossige "Zeilenbebauung" entlang der Verkehrswege ist unangebracht.*
- *"Klötze", wie sie an der Wagenfeldstraße stehen, sollten im gesamten B-Plan ausgeschlossen werden. Für eine "geschlossene" Bebauung in dieser Höhe sind die Abstände und Grundstücksgrößen nicht geeignet. Ein Mehrfamilienhaus in 3-geschossiger Bauweise überschattet gleich eine ganze Reihe angrenzender Einfamilienhausgrundstücke.*
- *Viel schöner wäre ein 5-10m breiter Grünstreifen mit Bäumen entlang der Straße/Straßenbahn und die Zuordnung der übrigen Grundstücksteile zur Bebauung mit Einfamilienhäusern oder kleineren 2-geschossigen Hausgruppen.*
- *Es wünscht sich niemand in 10-15m von der eigenen Hauswand entfernt einen 3-geschossigen Wohnblock.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Neben der Tatsache, dass es sich bei der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung nicht um eine "Zeilenbebauung", sondern entsprechend den Festsetzungen, um eine Bebauung mit Einzelhäusern handelt, wurden die Festsetzungen der dreigeschossigen die Hauptstraße begleitende Bebauung getroffen, um den Straßenraum städtebaulich zu fassen und ein gewisses Angebot für Mehrfamilienhäuser vorzuhalten.

In der Teilfläche <D> sollen zur Fassung der Grünfläche und des Straßenraumes entlang der Benita-Otte-Straße kompakte zweigeschossige Baukörper errichtet und die Gunta-Stölzl-Straße durch eingeschossige Baukörper mit steil geneigtem Dach gefasst werden. Im inneren Bereich werden Flächen für die Entwicklung von eingeschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Dach vorgehalten.

In der Teilfläche <E> wurde zur Schließung der Raumkante entlang der Walter-Gropius-Straße eine dreigeschossige Bebauung geplant. Des Weiteren soll durch die getroffenen Festsetzungen die vorhandene zweigeschossige Einfamilienhausbebauung angrenzend fortgesetzt werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit der Baukörper hat damit städtebaulich räumliche Gründe, so wie die bereits realisierte und geplante Bebauung im Umfeld.

Die Ausweisung von dreigeschossigen Baukörpern entlang der Walter-Gropius-Straße führt nicht zwangsweise zur Umsetzung von Mietwohnungsbau. Ungeachtet der Tatsache, dass zukünftig insbesondere spezielle Wohnformen, die im Stadtgebiet noch zu wenig angeboten aber zunehmend nachgefragt werden, hier realisiert werden können, ist auch eine Bebauung mit Reihenhäusern denkbar.

Gesunde Wohn- und Beleuchtungsverhältnisse können auf Grund der Abstände, der Grundstücksgrößen und der Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen zueinander gewährleistet werden, so dass im Rahmen der Abwägung das Maß der baulichen Nutzung im oben genannte Bereich vertretbar ist.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö3 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| mit Schreiben vom | 10.08.2011 | |

Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes KRV 619.

Begründung:

Punkt 1

- Der § 13a BauGB ist für die Teilfläche <E> nicht anwendbar, da es sich um eine öffentliche Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt und nicht um eine Brachfläche.*
- Für die Anwendung des § 13 a BauGB muss es sich um ein zusammenhängende, aufeinanderfolgende Bebauung im Umfeld handeln, welche den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Dies ist entlang der Walter-Gropius-Straße ab der Kaltluftschneise nicht der Fall.*
- Es handelt sich bei beiden Teilflächen nicht um einen Innenbereich, auf den der § 13 a BauGB anwendbar ist, in Bezug auf Teilfläche <E> nach Definition des Gesetzes, insbesondere des § 34 BauGB.*
- Eine vorgesehene Bebauung der Teilfläche <E> würde zu einer massiven Versiegelung führen. Der Sinn der Gesetzesänderung zur Anwendung des § 13 a BauGB war die Minimierung des Flächenverbrauchs und die Erfüllung des Staatszieles des Umweltschutzes.*
- Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung die gewachsene gemeindliche Entwicklung in ihrer Situation aufzugreifen und fortzuentwickeln. Dabei darf es keine grundsätzlichen Beeinträchtigungen der Entwicklung des Gemeindegebietes geben. Die Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB verlangt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Ist dies der Fall, wäre eine Anwendung des § 13 a BauGB ausgeschlossen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Voraussetzung 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. Auch bei der Grünfläche im Teilbereich <E> handelt es sich um eine Fläche, die dem Siedlungsbereich als Freifläche zugeordnet war.

Freiflächen mit entsprechenden städtebaulichen Zweckbestimmungen nehmen am Bebauungszusammenhang teil. Dies gilt z.B. für Straßen, Wege, Plätze sowie Grünflächen, denen eine städtebauliche Funktion innerhalb der Ortsteile zukommt. Sie nimmt daher im Vergleich zu einer bloßen Baulücke eine eigenständige Funktion wahr, die im Wechsel und im Bezug zur umliegenden Bebauung des Ortsteils steht. Somit wird er Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 34 Rdnr. 24).

"...Auch größere Grünflächen kommen daher, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen, für die Anwendung des § 13 a in Betracht (so auch Roeser a.a.O., Rn.6.1;a.A. Schmidt-Eichstaedt, BauR 2007, S. 1148)." (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13a, S. 20, Rd-Nr.27)

Für die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten neuen Planinhalte ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gerechtfertigt.

Wie richtig ausgeführt ist der Sinn der Gesetzesänderung zur Anwendung des § 13 a BauGB die Minimierung des Flächenverbrauchs und die Erfüllung des Staatszieles des Umweltschutzes. Durch den Verzicht auf die Ausweisung neuer bisher nicht beplanter Bereiche, sondern die Nutzbarmachung von bereits überplanten Bereichen durch entsprechende Anpassungsmaßnahmen wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Durch den Bebauungsplan wird die gewachsene gemeindliche Entwicklung in ihrer Situation aufgegriffen und fortentwickelt. Eine grundsätzlichen Beeinträchtigungen der Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht zu erwarten. Bei jedem Bebauungsplan und nicht nur bei der Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf zu achten, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes KRV 619 sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Punkt 2

- *Die Überbauung der Grünfläche in der Teilfläche <E> und deren verkleinerte Verlegung in die Teilfläche <D> führt zu einer massiven Beeinträchtigung für alle Anwohner, die Zunahme von Lärmbelastungen und den Wegfall der Filterung von Umweltgiften.*
- *Es ergeben sich Beeinträchtigungen der Lebensqualität sowie mikroklimatische Beeinträchtigungen durch den schlechteren Luftaustausch.*
- *Der Erholungscharakter der Grünfläche in der Wohngebietsmitte wird aufgegeben, wobei optische Verödung und Ghettoisierung durch Abtrennung einzelner Straßenzüge in Kauf genommen wird.*
- *Die Beeinträchtigungen für die Entwicklung der Teilfläche <E> sind erheblich und damit ist auch die Anwendung des § 13a BauGB ausgeschossen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Durch die Verkleinerung und Verlagerung der Grünfläche kommt es nicht zu einer massiven Beeinträchtigung durch die Zunahme von Lärmbelastungen und den Wegfall der Filterung

von Umweltgiften. Auch die Benutzung einer öffentlichen Grünflächen durch Anwohner aller Altersgruppen bringt eine gewisse Lärmbelastung für die angrenzenden Grundstücke mit sich. Die nun geplante direkte Nachbarschaft zu vorzugsweise als Einfamilienhäusern genutzten Gebäuden und deren Gärten bringen keine erkennbaren erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf Lärm. Die Verkleinerung der Grünfläche ist in Bezug auf die Filterung von Umweltgiften irrelevant. Die mikroklimatische Situation im Baugebiet Ringelberg wird dadurch wenn überhaupt nur unwesentlich verändert. Der Vorwurf, dass es durch die Überplanung zu einer optischen Verödung und Ghettoisierung kommt ist an Hand der räumlichen Situation nicht nachvollziehbar.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KRV 619 nicht begründet, die eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB unmöglich machen würden.

Punkt 3

- *Die Begründung führt rein wirtschaftliche Interessen der Vermarktung der Fläche als Hauptziel an. Es wird ausschließlich eine Planung zur Sicherung der wirtschaftlichen Interessen der Bebauung allen Zielen einer städtebaulichen Entwicklung und des Umweltschutzes vorgezogen.*
- *Eine UVP kann nur entfallen, wenn die Teilflächen vorab schon mit einer Bebauung belegt war. Es wird davon ausgegangen, dass die nach Thüringer Umweltverträglichkeitsgesetz notwendige Vorprüfung nicht durchgeführt wurde.*
- *In der Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde wird eine dritte Teilfläche benannt, die in der Planung und graphischen Darstellung keine Erwähnung findet.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Für die Umstrukturierung sprechen zusammengefasst folgende Aspekte:

- die fehlende Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans in der aktuellen Fassung. Wie oben 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 dem optimaleren Teilbereich verbleiben, ein nördlich der Straße gelegener, nach Süden ausgerichteter besonnter Raum.

- 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 demographischen Entwicklung, die einen Einwohnerzuwachs prognostiziert, nachfragegerecht eine Wohnbebauung zugeführt.

- Für die betroffenen Grundstücke steht in angemessener Entfernung und bei Gesamtbetrachtung günstigerer Lage weiterhin ein öffentlicher Grünraum zur Verfügung.

Damit liegen der Änderung der Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nur wirtschaftliche Interessen zu Grunde. Die Änderung des Bebauungsplanes dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen. Zum Entfall einer UVP siehe Begründung Punkt 1 und 2

In der Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde wird eine dritte Teilfläche <C> benannt, da zu Beginn des Planverfahrens Überlegungen bestanden auch diese Teilfläche zu ändern. Der Stadtrat hat sich jedoch dagegen entschieden., so dass die Fläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes KRV 619 ist.

Forderung:

1. *die Teilfläche <E> aus jeglicher Planungsänderung gegenüber den Festsetzungen des EFN 083 unbeachtlich zu lassen,*
2. *das Planverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB wegen massiver Rechtsbedenken mit sofortiger Wirkung abzubrechen und*
3. *das Planungsverfahren für den KRV 619 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB sowie der dazu vorhandenen Rechtssprechungen durchzuführen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die Ermächtigung für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Im Rahmen der Planungshoheit der Kommunen besteht dabei ein hoher planerischer Gestaltungsspielraum. Die Bauleitplanung stellt eine zulässige Inhaltsbestimmung von Eigentum dar.

Regelmäßig ist die Neuaufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen mit Veränderung der Zulässigkeit von Nutzungen auf oder in Nachbarschaft von Baugrundstücken verbunden.

Aufgrund der sich häufig widersprechenden legitimen unterschiedlichen Interessen in Bebauungsplanverfahren hat die Rechtsprechung ein formalisiertes Verfahren der Behandlung, Wichtung und Abwägung entwickelt, das auch diesem Verfahren zu Grunde liegt.

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 dem optimaleren Teilbereich verbleiben. (nördlich der Straße, ein nach Süden ausgerichteter besonderer Raum)
- 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 demographischen Entwicklung, die einen Einwohnerzuwachs prognostiziert, nachfragegerecht eine Wohnbebauung zugeführt.
- Für die betroffenen Grundstücke steht in angemessener Entfernung und bei Gesamtbetrachtung günstigerer Lage weiterhin ein öffentlicher Grünraum zur Verfügung.

Begründung zur Anwendung des § 13a BauGB siehe Punkt 1 und 2

Das Planungsverfahren für den KRV 619 wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB sowie der dazu vorhandenen Rechtsprechungen durchgeführt.

Begründung siehe Punkt 1 und 2

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö4 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| mit Schreiben vom | 24.07.2011 | |

Punkt 1

Widerspruch zwischen der grafischen Darstellung des Plangebietes in der Übersichtskarte und dem Bereich in den planerischen Festsetzungen im Teilbereich <E>

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt gefolgt.

Begründung

Die Übersichtskarte wird korrigiert. Da diese jedoch nur informatorischen Charakter hat erfolgt die Änderung redaktionell.

Punkt 2

Die in Punkt 1.5 "Allgemeine Planungsziele" der Begründung getroffene Feststellung ist falsch, dass es sich bei den Teilbereichen grundsätzlich um für eine Wohnnutzung festgesetzte Flächen handelt und die Aufgabe der Sondergebietsfläche "Wohngebietszentrum 2" zugunsten einer Wohnnutzung und einer gestalteten Freifläche die größte inhaltliche Veränderung im Verfahren darstellt. Für die Teilfläche <E> werden gänzlich andere Planungsziele verfolgt, nämlich der Ersatz der öffentlichen Grünfläche durch eine zwei- bzw. dreigeschossige Wohnbebauung mit Garagen und Erschließungsstraße.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Formulierung in der Begründung - "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." - bezieht sich auf den Planinhalt des Bebauungsplanes KRV 619 und damit auf die neuen Festsetzungen. Diese Aussage ist somit nicht falsch. Auch ist die vorgenommene Gewichtung der vorgenommenen Änderungen in Bezug auf den rechtsverbindlichen Plan EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg" - 2. Änderung durchaus nachvollziehbar, da das Wohngebietszentrum 2 wegfällt und die Grünfläche als Begegnungs- und Kommunikationsfläche lediglich nördlich der Walter-Gropius-Straße "verschoben" wird.

Punkt 3

Die im Bebauungsplan EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg" - 2. Änderung festgesetzten Bäume auf der Grünfläche hätte gepflanzt und für insgesamt drei Jahre baumpflegerisch begleitet werden müssen. Nach 5 Jahren wären diese durch die Baumschutzsatzung geschützt und eine Überplanung der Teilfläche <E> als Bauland wäre nicht mehr möglich. Offenbar sind die

Baumpflanzungen aber nicht vorgenommen worden, um die jetzige Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen zur zeitlichen Umsetzung von grünordnerische Maßnahmen nur unter Punkt 8.11 folgende Aussagen: "Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen." Die Erschließung für das Wohngebiet Ringelberg ist bis jetzt nicht abgeschlossen.

Jedoch selbst wenn die Bäume vor 5 Jahren gepflanzt worden und jetzt bereits den Schutzstatus der Baumschutzsatzung erreicht hätten, wäre eine Überplanung der Fläche nicht unmöglich.

Punkt 4

Im Planverfahren fehlt die umweltrechtliche Prüfung in Bezug auf die Beseitigung von 16 Bäumen gegenüber dem gültigen B-Plan EFN 083 auf der Teilfläche <E>. Dies erfordert eine ausführliche Abwägung und Begründung sowie deren zusätzlichen Ausgleich. Insofern ist das Bebauungsplanverfahren KRV 619 fehlerhaft.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Es wird in diesem Bebauungsplanverfahren gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet.

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.

Das Bebauungsplanverfahren ist somit nicht fehlerhaft.

Die Auswirkungen der Planung wurden jedoch unabhängig einer formellen Umweltprüfung betrachtet und abgewogen.

Punkt 5

Vorwurf, dass die Stadt mit der Ausweisung der Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg" - 2. Änderung die Absicht verfolgte die Attraktivität für die Baublöcke 103 und 104 solange zu erhöhen, bis diese bebaut sind. Das gleiche Ziel, der Attraktivitätssteigerung für die Bauparzellen wird nun mit der Verlegung der Grünfläche mit dem Bebauungsplan KRV 619 in die Teilfläche <D> verfolgt. Damit hebt die Stadt Erfurt ohne sachlich zwingende Gründe bisher verfolgte Grundsätze auf. Wohl deshalb ist in der Begründung zum vorliegenden B-Plan KRV 619 kein Hinweis auf die wesentliche Änderung des geltenden B-Planes im Bereich der öffentlichen Grünfläche enthalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Ermächtigung für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Im Rahmen der Planungshoheit der Kommunen besteht dabei ein hoher planerischer Gestaltungsspielraum. Die Bauleitplanung stellt eine zulässige Inhaltsbestimmung von Eigentum dar.

Regelmäßig ist die Neuaufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen mit Veränderung der Zulässigkeit von Nutzungen auf oder in Nachbarschaft von Baugrundstücken verbunden.

Aufgrund der sich häufig widersprechenden legitimen unterschiedlichen Interessen in Bebauungsplanverfahren hat die Rechtsprechung ein formalisiertes Verfahren der Behandlung, Wichtung und Abwägung entwickelt das auch diesem Verfahren zu Grunde liegt.

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 dem optimaleren Teilbereich verbleiben. (nördlich der Straße, ein nach Süden ausgerichteter besonnter Raum)
- Bei gesamtstädtischer Betrachtung ist es sinnvoll in Stadteilen 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 demographischen Entwicklung, die einen Einwohnerzuwachs prognostiziert, nachfragegerecht eine Wohnbebauung zugeführt.
- Für die betroffenen Grundstücke steht in angemessener Entfernung und bei Gesamtbetrachtung günstigerer Lage weiterhin ein öffentlicher Grünraum zur Verfügung.

Die erfolgten Änderungen sind ganz klar der Planzeichnung entnehmbar. Auf Grund dessen, dass die Grundzüge der Planung berührt sind, wurde das Bebauungsplanverfahren erst erforderlich. Die neuen Festsetzungen sind in der Begründung ausreichend erläutert.

Es bestand zur keiner Zeit und es ist auch weiterhin nicht die Absicht der Stadt Erfurt künftige Bauherren zu täuschen und Grünflächen zur Attraktivitätssteigerung für die angrenzenden Grundstücke festzusetzen.

Punkt 6

Vorwurf, dass es kein Zufall ist, dass bestehende Gebäude am Johannes-Driesch-Weg und an der Joseph-Albers-Straße nicht in der Plangrundlage eingetragen sind, um den Eindruck zu erwecken, dass die Eliminierung der bisher festgeschriebenen Grünfläche nur wenige Anwohner trifft.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Eine solche Absicht bestand nicht. Die tatsächliche Betroffenheit ergibt sich regelmäßig nicht aus den Darstellungen der Plangrundlage zum Bestand, sondern aus den tatsächlichen Verhältnissen. Diese werden im Planverfahren auch durch die Stellungnahmen der betroffenen Nachbarn, trotz fehlender Plandarstellung, nicht ignoriert.

Punkt 7

Weshalb soll die öffentliche Grünfläche in der Teilfläche <E> für eine Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden geopfert werden, obwohl die vorhandenen Flächen für Mietwohnungsbau entlang der Walter-Gropius-Straße für den vorhandenen Bedarf ausreichen?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bezüglich Planerfordernis Begründung siehe Punkt 5

Die Ausweisung von dreigeschossigen Baukörpern entlang der Walter-Gropius-Straße führt nicht zwangsweise zur Umsetzung von Mietwohnungsbau. Ungeachtet der Tatsache, dass zukünftig insbesondere spezielle Wohnformen, die im Stadtgebiet noch zu wenig angeboten aber zunehmend nachgefragt werden, hier realisiert werden können, ist auch eine Bebauung mit Reihenhäusern denkbar.

Punkt 8

Weitere Gründe für die Ablehnung der Beseitigung der Grünfläche und Ersatz durch Wohnbebauung ist die direkte Nachbarschaft zur bestehenden Trafostation mit einer Leistung von 3,6 MW, die der Versorgung der Straßenbahn dient. Zwar könnten gesetzliche Regelungen eine direkte Nachbarschaft zulassen, doch selbst das Bundesamt für Strahlenschutz warnt vor einer direkten Nachbarschaft von Wohnraum zu Einrichtungen, die größere elektromagnetische Felder erzeugen, wie die Trafostation. Das BfSS verweist dabei auf aktuelle Untersuchungen und Informationen der WHO, die vor allem für Kinder einen Zusammenhang zwischen elektromagnetischer Strahlung und dem erhöhten Auftreten von Leukämie herstellt. Will die Stadt Erfurt das wirklich ignorieren?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf der Teilfläche befinden sich zwei Niederfrequenzanlagen:

Eine Bahnenergieversorgungsanlage der EVAG sowie eine Ortsnetzstation der SWE.

Beide Anlagen liegen im Anwendungsbereich der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV vom 16. Dez. 1996 (BGBl. I S. 1966).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Niederfrequenzanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster

betrieblicher Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen durch andere Niederfrequenzanlagen die im Anhang 2 der 26. BImSchV bestimmten Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte nicht überschritten werden.

Der Einwirkungsbereich einer Niederfrequenzanlage beschreibt den Bereich, in dem die Anlage einen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen.

Für die Bestimmung der maßgebenden Immissionsorte reicht es zur Umsetzung der Verordnung aus, folgende Bereiche um die Anlagen zu betrachten:

Bahnenergieversorgungsanlage: 5 m
Ortsnetzstation: 1 m

Bei Freihaltung der benannten Mindestabstände sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder zu erwarten.
Diese Abstände sind mit dem Festsetzungen des Bebauungsplanes KRV 619 eingehalten.

Punkt 9

Die im Punkt 1.5.1 "Planungsalternativen" in der Begründung vorgenommene Abwägung ist fehlerhaft, da keine Prüfung der Vorteile der Variante erfolgte, die Grünfläche in der Teilfläche <E> zu belassen und die Bebauung auf der jetzt geplanten Grünfläche vorzusehen. Absicht ist es die Entscheidung des Stadtrates durch Falschinformation zu beeinflussen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Begründung der Aspekte für der Umstrukturierung siehe Punkt 5
Diese sind in ausreichendem Maß in der Begründung dargestellt.

Die Unterstellung der Absicht einer Falschinformation durch die Begründung des Bebauungsplanes ist haltlos.

Punkt 10

Das ursprüngliche Baukonzept sah, sicher auch aus Lärmschutzgründen den Verzicht von Wohngebäude in direkter Nachbarschaft zu den Haltestellen vor. Dieses Konzept wird mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf aufgegeben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Aus Lärmschutzgründen wurde nicht auf die Einordnung von Wohngebäuden in direkter Nachbarschaft zu den Haltestellen verzichtet, siehe die Straßenbahnhaltestelle vor der Wendeschleife. Im Zentrum waren im Bebauungsplan von 1994/1997 das Wohngebietszentrum mit dem davor gelagerten städtischen Platz und auf der Südseite der Schulstandort geplant. Deshalb waren unmittelbar an der Haltestelle keine Wohngebäude geplant.

Punkt 11

Entsprechend der Schallimmissionsprognose ist für die Mehrzahl der Wohngebäude, die direkt entlang der Walter-Gropius-Straße errichtet werden mit nächtlichen Lärmpegeln von über 61 dB(A) zu rechnen. Dies ist eine Überschreitung um mind. 12 dB(A) der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes EFN 083 und im Kurvenbereich der Straßenbahn (Nähe des Wohngebietszentrum) können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden. Tagsüber treten Überschreitungen bis zu ca. 4 dB(A) und nachts bis zu ca. 8 dB(A) auf.

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz gegen diese Immissionen wurden im Bebauungsplan formuliert und betreffen sowohl bereits bestehende Gebäude z.B. auch Gebäude am Johannes-Driesch-Weg, als auch noch unbebaute Grundstücke. Durch die Einhaltung der Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Günstiger erweist sich dann hier die Einordnung der Gebäude südlich der Walter-Gropius-Straße, da diese somit mit ihren Südfassaden der Straßenbahn abgewandt sind. Die Südfassaden der geplanten Gebäude nördlich der Walter-Gropius-Straße haben durch die Einordnung der Grünfläche in diesen Bereich einen größeren Abstand zur Straßenbahntrasse.

Punkt 12

Der Lärmaktionsplan enthält die Empfehlung durch Einhaltung der vorgeschriebenen Höchstgeschwindigkeiten einen Beitrag zur Verringerung der Lärmbelastung zu leisten. Dies wird durch falsche oder unausgereifte Planungen der Stadt konterkariert.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Zwischen den Inhalten des Bebauungsplanes und der oben genannten Aufforderung der Bürger ist kein Widerspruch erkennbar. Der Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen Eingang in die Festsetzungen finden.

Punkt 13

Ist es Absicht der Stadt Wohngebäude errichten zu lassen, die nur durch passive Schallschutzmaßnahmen und Zwangslüftungssysteme bewohnbar werden? Nach Untersuchungen des Umweltbundes nimmt der Wert eines Wohngebäudes mit jedem Dezibel über 50 dB(A) um mindestens 0,5% ab. Nimmt die Stadt an, dass Investoren die erhöhten Kosten und gleichzeitig das Leerstandsrisiko tragen? Die ausbleibende Fortsetzung der festgesetzten mehrgeschossigen Blockrandbebauung entlang der Walter-Gropius-Straße beweist, dass dies nicht mehr zeitgemäß ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Schutz vor Schallimmissionen in Gebäuden kann unterschiedlich erfolgen, zum Einen durch passive Schallschutzmaßnahmen zum Anderen auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung in Wohngebäuden. (siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes) Dies ist in der Vergangenheit entlang der Walter-Gropius-Straße auch entsprechend umgesetzt worden.

In der Begründung heißt es dazu:

"Für die Wohnbebauung entlang der Haupterschließungsstraße 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 Haupterschließungsstraße 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."

Leider ist es in einer Stadt wie Erfurt unvermeidbar bei der Planung und Umsetzung neuer Stadtteile auch Wohngebäude an Straßen einzuordnen, die einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind. Jedoch, wie bereits oben ausgeführt, können durch die Einhaltung der Festsetzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Günstig erweist sich hier, wie bereit oben dargestellt, die Lage der Gebäude südlich der Walter-Gropius-Straße. Die Südfasaden der geplanten Gebäude nördlich der Walter-Gropius-Straße haben durch die Einordnung der Grünfläche in diesen Bereich einen größeren Abstand zur Straßenbahntrasse, was sich begünstigend auf die Lärmbelastung auswirkt.

Punkt 14

Das in der UVP als Anlage angegebene "spezielle Lärmgutachten zur Straßenbahn" sowie die vom Lärmschutzbüro Steger & Piening im Fax vom 21.10.1994 angekündigte endgültige Schallprognose fehlen in den Unterlagen; so dass die Plausibilität nicht nachprüfbar ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das in der UVP benannte "spezielle Lärmgutachten zur Straßenbahn" ist das Lärmschutzgutachten, welches am 21.10.1994 von der Firma Steger & Piening vorab per Fax übertragen wurde. Die vom Büro ausgearbeiteten Empfehlungen für die Festsetzungen fanden Eingang in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Beurteilung des Straßen- und Schienenlärms des Lärmschutzbüros Steger & Piening vom 21.10.1994 wird als Anlage der Begründung eingestellt.

Punkt 15

Die Schallimmissionsprognose muss aktualisiert werden, da die Angaben über Geschwindigkeiten und Zuglängen nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Aussagen zu den geänderten Geschwindigkeiten betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da diese sich in unmittelbarer Nähe des Haltestellenbereiches befinden. Inwieweit die Änderungen von Zuglängen Einfluss auf die erarbeiteten Werte der Schallimmissionsprognose haben, kann soweit erforderlich im Vollzug des Bebauungsplanes EFN 083 geprüft werden. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens KRV 619.

Punkt 16

Die Erschließung in der Teilfläche <D> ist nur bedingt wirtschaftlich, da an der Mischfläche entlang der Grünfläche nur eine einseitige Bebauung geplant ist. Wenn aber wegen bestehender Leitungstrassen diese Straße dort sinnvoll ist, soll die Einordnung eines Baufeldes auf der Grünfläche erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die besagte Mischverkehrsfläche dient zum Einen der Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke und zum Anderen der fußläufigen Erschließung auf kurzem Weg der Grünfläche selbst und dem behindertengerechten Erreichen der Haltestelle für die nördlich gelegenen Bereiche.

Außerdem soll die Grünfläche nicht an rückwärtige Bereiche von Wohngrundstücke angrenzen. Durch diese öffentliche Straße und die sich anschließenden Vorgartenbereiche und die Bebauung selbst erhöht sich der Abstand zu den Ruhebereichen auf den privaten Grundstücken und damit die Wohnqualität, genauso wie die Qualität der Grünfläche.

Die Notwendigkeit einer beidseitigen Bebauung der Mischverkehrsfläche besteht weder aus wirtschaftlichen noch aus städtebaulichen Gründen.

Zusammenfassung:

Wegen der fehlenden und. z. T. widersprüchlichen bzw. falschen Angaben, textlichen Formulierungen sowie Unterlagen des Verfahrens zum B-Plan KRV 619 fordern wir hiermit die sofortige Einstellung des Verfahrens sowie die anschließende Erarbeitung eines neuen grundsätzlich überarbeiteten B-Plan-Entwurfes. Außerdem fordern wir den Verzicht auf alle Änderungen der derzeit geltenden planerischen Festsetzungen für die bereits existierende öffentliche Grünfläche auf der Teilfläche <E>.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Aus den bereits dargelegten Sachverhalten zum Planerfordernis und dessen Begründung ergibt sich keine Notwendigkeit das Planverfahren einzustellen bzw. zu ändern.

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



| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 11 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Tiefbau- und Verkehrsamt | |
| mit Schreiben vom | 12.07.2011 | |

keine Einwände

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 12 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Umwelt- und Naturschutzamt | |
| mit Schreiben vom | 09.08.2011 | |

Untere Abfallbehörde, untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde,
Untere Naturschutzbehörde

keine Einwände

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Änderungen:

der Festsetzungstext im B-Plan im Punkt 7 "Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe"

von:

Satz 1 gilt nicht für offene Kamine gemäß § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV

ändern in:

Satz 1 gilt nicht für offene Kamine gemäß § 4 Abs. 4 der 1. BImSchV

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt gefolgt.

Begründung

Die Zitierung der Rechtsgrundlage wird redaktionell geändert.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 13 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Bauamt | |
| mit Schreiben vom | 09.08.2011 | |

Untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1

Es wird um die Vermaßung des westlichen und östlichen Abstandes des Baufeld 2 nördlich der Gunta-Stölz-Straße gebeten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt gefolgt.

Begründung

Die Bemaßung wird in die Planzeichnung aufgenommen und redaktionell ergänzt.

Punkt 2

Hinweis, dass die Pflanzliste zwar aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan enthalten sein muss, es aber für praktikabler gehalten wird, wenn Bauherren und Bauvorlageberechtigte nicht noch die Begründung und deren Anhang einsehen müssen. Pflanzliste sollte im B-Plan erscheinen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Anlage 1 der Begründung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFN 083 und im Bebauungsplan KRV 619 ist die Pflanzliste. Diese kann im Bauinformationsbüro und in der Internetpräsentation eingesehen werden. Eine Aufnahme als Festsetzung ist nicht erforderlich. In den textlichen Festsetzungen wird auf die Pflanzliste als Anlage der Begründung hingewiesen. Der Aufwand für Bauherren und Bauvorlageberechtigte ist durchaus vertretbar.

Hinweis

Zur Einheitlichkeit benachbarter Garagen und Carport wird bemerkt, dass ein Großteil davon verfahrensfrei gestellt sein wird und die Bauaufsichtsbehörde demzufolge nur in den seltensten Fällen vom Bauherrn beratend beteiligt wird.

Abwägung

Der Hinweis betrifft den Vollzug der Satzung und wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Festsetzung des Bebauungsplanverfahrens und die Pflicht zu Einhaltung dieser gelten unabhängig der durchzuführenden oder nicht durchzuführenden Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsicht.

untere Denkmalschutzbehörde

Zustimmung

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 14 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz | |
| mit Schreiben vom | 13.07.2011 | |

Punkt 1

keine Bedenken

Hinweise Nr. 1 bis 4 zu brandschutztechnischen Maßnahmen

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

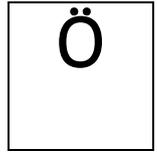
Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Vorgaben der Feuerwehr sind im Rahmen des Vollzugs der Satzung zu beachten.

| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | 15 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| von | Amt für Soziales und Gesundheit | |
| mit Schreiben vom | 07.07.2011 | |

keine Einwände

2.4 **Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und deren Abwägung nach § 4a Abs.3 i.V.m. § 13a BauGB**



| | | |
|--|--|-----------|
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME | | Ö5 |
| im Verfahren | KRV619 "Wohngebiet Ringelberg - Teilflächen <D> und <E>" | |
| mit Schreiben vom | 21.06.2012 | |

keine Anregungen