

**Titel der Drucksache:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725  
"Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"-  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,  
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Drucksache**

**1161/19**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.10.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.10.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	14.01.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.11.2019	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2019 für das Vorhaben KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes EFN083 "Ringelberg" – 2. Änderung südlich der Leipziger Straße westlich des bestehenden Wohngebietszentrums (Flurstück 624/16, Flur 47 Gemarkung Erfurt Mitte) soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt
- die vorhandene Bebauung des Gewerbeareal an der Leipziger Straße, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt soll baulich und funktional qualitativ ergänzt werden.
- Umsetzung der Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zu Realisierung des Vorhabens mit Geschäftsunterlagerungen und Organisation des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- Die Flachdächer über Niveau 1, 2 und 3 sollen als Dachgärten begrünt werden und Nutzungsmöglichkeiten

03

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

04

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg in Erfurt" in seiner Fassung vom 24.06.2019 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" und dessen Begründung gebilligt.

05

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

06

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" im Wege der Berichtigung angepasst werden

07

Der Vorhabenträger ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zu verpflichten, mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum nach der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell in der Fassung des bestätigten Entwurfes (Stadtratsbeschluss DS 0346/19 vom 22.05.2019) bzw. in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Durchführungsvertrages geltenden Fassung herzustellen.

---

10.10.2019 i.V. gez. A. Hilge

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 – Übersichtsskizze

Anlage 2 – Planzeichnung – Vorentwurf

Anlage 3 – Begründung Vorhabenbeschreibung

Anlage 3.1 – Bebauungsplan EFN083 "Ringelberg" – 2. Änderung

Anlage 4 – Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens(nicht öffentlich)

Die Anlagen 2 – 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

**Sachverhalt**

Beschlusslage:

Bebauungsplan EFN083 "Ringelberg" – 2. Änderung (seit dem 14.07.2006 rechtsverbindlich)-  
Satzungsbeschluss (Beschluss - Nr. 207/2005 vom 16.11.2005)

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 25.06.2019 den Antrag auf Einleitung eines  
Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB.

Er plant südlich der Leipziger Straße westlich des bestehenden Wohngebietszentrums auf dem  
Flurstück 624/16, Flur 47 Gemarkung Erfurt Mitte, ein Wohnkomplex mit gewerblicher Nutzung

im Erdgeschoss zu errichten.

Da die derzeit rechtverbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen des Bebauungsplanes EFN083 "Ringelberg" – 2. Änderung dem Vorhaben entgegenstehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage notwendig.

„Mehr als nur Wohnen“ ist das Motto der Vorhabenträgerin, welches sie an diesem Standort auf dem Ringelberg in Erfurt umsetzen möchte.

Dazu führt sie im Folgenden aus:

Bezahlbarer und auch attraktiver Wohnraum in guten Lagen ist auch in Erfurt verhältnismäßig selten im Angebot. Das Grundstück, die vorhandene Erschließung und der kompakte Baukörper bilden eine gute Voraussetzung bezahlbar zu bauen. Hierbei überdenken wir aktuelle Wohngewohnheiten, planen differenzierte Grundrisse für flexible Lebensmodelle und konzipieren kleine Wohnungen unter Beibehaltung der gewohnten guten Qualität. Wir verzichten auf eine Unterkellerung, betrachten das Erdgeschoss als „Opfergeschoss“ für eine gewerbliche Nutzung und bieten Quartiersnutzflächen, Fläche für Nebenräume, ruhenden Verkehr und Gemeinschaftsräume. Angeboten werden sollen auch kleine separate Arbeitsräume, Gästewohnungen und Raum für Atelieregemeinschaften im weiteren Sinne. Wir legen Wert auf die Durchquerung in dem Quartier - auf ein öffentliches lebendiges Leben, auch in den gemeinschaftlich nutzbaren verbleibenden Außenräumen.

Bezüglich der gewerblichen Nutzung haben wir u.a. ein Haustierzentrum im Blick mit Arztpraxis, Physiotherapie, Pension, Pflegesalon und Shop. Eine kleine Gastronomie für das Gebiet Am Ringelberg ist ebenso denkbar.

Der Bebauung auf dem Erfurter Ringelberg auf Grundlage des Bebauungsplanes\_EFN083 ist als Auftakt an der Leipziger Straße ein Gewerbeareal vorgeschaltet, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Das Flurstück 624/16 auf Flur 47 der Gemarkung Erfurt-Mitte ist neben Einkaufsmarkt, Bäcker und Stellflächen für ruhenden Verkehr (auch P&R) die letzte unbebaute Fläche. Gleichzeitig markiert sie einen entscheidenden Punkt: zum einen begrenzt sie unmittelbar den Versorgungsschwerpunkt des Gebietes zum angrenzenden Süd-West-Hang, zum anderen bildet sie einen typischen Aussichtspunkt auf dem Weg in die Stadt.

Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt mit Türmen und Dom waren Ansatzpunkte für variierende Entwurfsansätze, die in Baumassenstudien erarbeitet und vorgestellt worden sind. Grundsätzlich sollten diese, neben Geschäftsunterlagerungen und Organisation des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den Obergeschossen anbieten.

Aus den im August 2018 im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt besprochenen Varianten wird das Prinzip „Riegel & Reiter“ weiter verfolgt und weiterentwickelt.

Zwei Plateaus tragen einen Riegel, der sich quer zur Leipziger Straße erstreckt und das Nahversorgungszentrum räumlich fasst. Der Riegel spannt sich brückenartig von Plateau zu Plateau, so dass eine Durchwegung weiterhin gewährleistet sein wird.

Plateau 1 ist eingeschossig, über dem nördlichen Riegelende erhebt sich hier als hohes Haus der sogenannte „Reiter“ mit insgesamt 8 Geschossen.

Plateau 2 erhält in Folge der trapezförmigen Grundstücksgeometrie eine andere Rechteckform. Es ist zweigeschossig und über dem südlichen Ende des Riegels stapeln sich insgesamt 6 Geschosse zum „Reiterlein“.

Die Ausrichtung der aufsteigenden Baukörper eröffnet viel Aussicht auf die Stadt mit „Domblick“, minimiert evtl. Beeinträchtigungen für die benachbarte Bebauung und ermöglicht in Kombination mit der Laubengangerschließung eine Schutzfunktion vor Lärmbeeinträchtigungen.

Die Flachdächer über Niveau 1, 2 und 3 bieten als Dachgärten Nutzungsmöglichkeiten, die gemeinschaftlich-verbindend als auch privat-beschirmt angelegt werden können. In jedem Fall ergänzen die Dachflächen das vielfältige Angebot für die künftigen Bewohner. Die obersten Dachflächen eignen sich beispielsweise zur solaren Energiegewinnung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes EFN083 "Ringelberg" – 2. Änderung überlagert.

#### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie Zeitpunkt, Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekanntgemacht.

Mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) wird der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

#### **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:**

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.

erfolgt nicht gesondert.