

[Geben Sie Text ein]

## **Antworten auf die meistgestellten Fragen (FAQ) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter"**

Mit dem Stadtratsbeschluss 1161/19 vom 04.03.2020 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 "Riegel und Reiter" gebilligt und vom 14.04.2020 bis zum 12.06.2020 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dazu waren alle Unterlagen und das Vorhabenmodell im Bauinformationszentrum in der Warsbergstraße 1 und unter [www.erfurt.de/ef111560](http://www.erfurt.de/ef111560) entsprechend der Bekanntmachung vom 14.04.2020 bis 12.06.2020 für jedermann einzusehen. Um viele Bürger zu erreichen war die rechtlich erforderliche Auslegungszeit von 30 Tagen auf 60 Tage verlängert worden.

An nachfolgend aufgeführten Veranstaltungen hat der Projektentwickler der Vorhabenträgerin bislang teilgenommen.

- 02.09.2019 Beiratssitzung Ringelberg
- 04.11.2019 Beiratssitzung Ringelberg
- 04.07.2020 Öffentliche Begehung

Bedenken und Anregungen Bürger wurden in diesen Veranstaltungen aufgenommen.

Die in der DS 1161/19 am 04.03.2020 beschlossene und für den 15.04.2020 im Christophoruswerk geplante Einwohnerversammlung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung musste aufgrund der Gefahren die durch die COVID-19 Pandemie ausgingen zum Schutz der Bevölkerung noch vor der Veröffentlichung im Amtsblatt abgesagt werden und wird voraussichtlich auch bis auf Weiteres nicht durchgeführt werden können.

Im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation sollen deshalb hier die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin beantwortet werden.

### **1. Welche Auswirkungen hat das Bauvorhaben auf das Stadtklima?**

Bereits vor dem Erwerb des Grundstücks wurde das Baukonzept mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Erfurt dahingehend abgestimmt, dass das Stadtklima nicht negativ beeinflusst wird.

Eine zusätzliche qualitative Einschätzung des Instituts für Klima- und Energiekonzepte durch Herrn Prof. Dr. Lutz Katzschner und Herrn Dipl.-Ing. Sebastian Kupski hat eine Verträglichkeit des Bauvorhabens bestätigt.

So wird aus Sicht des Gutachters erwartet, dass „die Gebäudeausprägung in Form der unterschiedlichen Höhen der Bauteile und die Öffnung im Erdgeschoss (Passage / Durchfahrt) dazu führen, dass es zu keiner Verschlechterung des Kaltluftabflusses kommen wird.

Zudem werden andere Abflussbahnen den geringen Verlust ausgleichen, so dass davon auszugehen ist, dass keine negativen Auswirkungen auf stadtklimatische Problemgebiete zu erwarten sind.“

Durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte wurden dem Bauvorhaben sogar positive Auswirkungen für das Mikroklima auf dem Ringelberg bescheinigt. Denn „der als eher belastet einzustufende Bereich in Richtung Parkplatz wird durch Laubengänge sehr gut abgepuffert. Dies führt zur Verschattung und ist ein geeignetes Mittel, um den Einfluss einer überwärmten Fläche zu kompensieren.“

### **2. Entfallen durch das Bauvorhaben Parkplätze auf dem P&R Parkplatz an der Leipziger Straße?**

Nein. Das Gebäude wird nur auf dem eigenen Grundstück errichtet, das anschließende Grundstück der Landeshauptstadt Erfurt wird nicht in Anspruch genommen. Alle notwen-

[Geben Sie Text ein]

digen PKW-Stellplätze für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden auf dem eigenen Grundstück im Erdgeschossbereich zur Verfügung gestellt.

**3. Wieso wird ein Gebäudekomplex mit einem 6- und einem 8-geschossigen Gebäudeteil im Widerspruch zur vorhandenen Bebauung auf dem Ringelberg an dieser Stelle geplant?**

Aus Sicht der Stadt und auch nach Auffassung des Vorhabenträgers bietet sich mit diesem Vorhaben die Möglichkeit, die östliche Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt attraktiver zu gestalten. Die in Erfurt mehrfach vorzufindenden Situation und der daraus abgeleiteten typologischen Ansatz, im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, eine qualitätvolle Landmarke mit einer prägenden Architektur und sich dadurch deutlich abzuheben von anderen beliebig erscheinenden Zufahrten, welche durch unattraktive ein- bis zweigeschossige Gewerbeanlagen geprägt sind, wird hier verfolgt.

Das aktuelle Baukonzept ermöglicht auch die Realisierung des zusätzlich benötigten Infrastruktur für die Bewohner des Ringelberges.

Neben der Erfüllung der städtebaulichen Vorgaben gelingt es damit auch die gewünschte Hausarztpraxis, ein Restaurant, eine Tierarztpraxis, ggf. eine Apotheke, sowie altengerechte Wohngemeinschaften und eben auch weiteren Wohnraum zu schaffen.

Ohne Inanspruchnahme von weiteren Grün- und Freiflächen und ohne zusätzlich Kaltluftentstehungsgebiete zu reduzieren, können sowohl diese Gewerbeflächen, als auch der dringend benötigten Wohnraum für die Landeshauptstadt Erfurt erbracht werden.

Die Figur der Gebäude ist zudem bewusst so gewählt, dass die Frischluftzufuhr in die Stadt nicht durch einen breiten und hohen Gebäudekomplex angestaut wird, sondern an den beiden „Reitern“ sowie über und unter dem „Riegel“ vorbeiziehen kann.

**4. Wieso sollen nicht die Vorgaben aus dem aktuellen Bebauungsplan zum Ringelberg weiterhin in diesem Bereich für das Bauvorhaben gelten?**

Ganz ursprünglich sah der erste Bebauungsplan in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung in einem Gewerbegebiet vor, ähnlich der Bebauung des Christophoruswerkes gegenüber. Mit dem Wunsch der Einwohner möglichst zeitnah die Nahversorgung des Gebietes zu sichern wurde dieser Bereich umgeplant und es entstanden die Einzelhandelseinrichtungen, wie sie sich heute darstellen; funktionale Flachbauten mit davor liegenden Stellplatzanlagen. Der sich heute so darstellende Auftakt in das Wohngebiet und in die Stadt ist jedoch städtebaulich als auch gestalterisch durchaus verbesserungswürdig.

Auf dem noch verbliebenen unbebauten Grundstück hat die Vorhabenträgerin eine Idee entwickelt, welche neben Infrastruktureinrichtungen auch weiter dringend benötigten Wohnraum umfasst. Durch eine gezielte Nachverdichtung kann sowohl die benötigte gewerbliche Infrastruktur (Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke) als auch neuer Wohnraum und neue Wohnformen geschaffen werden, ohne dafür zusätzliche Grünflächen zu überbauen.

Jedoch muss dafür erst das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden. Für diese Nachverdichtung wird deshalb auf Kosten des Vorhabenträgers dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der allen dafür notwendigen Verfahrensregeln des Baugesetzbuches unterworfen ist und nur für dieses Grundstück gelten wird. Der aktuellen Bebauungsplan für diesen Bereich wird damit nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV 725 sinnvoll geändert bzw. ersetzt.

[Geben Sie Text ein]

**5. Wird die Nutzung des P&R Parkplatzes während der Bauzeit eingeschränkt?**

Es ist möglich, dass ein Teil des P&R Parkplatzes während der Bauzeit nicht genutzt werden kann. Dies gilt jedoch nicht für die gesamte Bauzeit. Der Vorhabenträger ist bestrebt, diesen Zeitraum auf ein Minimum zu reduzieren.

Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge dessen soll der P&R Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert werden und für eine zusätzliche Entlastung sorgen.

**6. Fahren die Bewohner, Nutzer und Besucher des neuen Gebäudes mit ihren PKWs direkt über den P&R Parkplatz?**

Nein. Die Bewohner, Nutzer und Besucher des neuen Gebäudes nehmen mit ihren PKWs denselben Weg wie die Nutzer des P&R Parkplatzes über die öffentliche Erschließungsstraße, den Ernst-Neufert-Weg. Sie überfahren jedoch den P&R Parkplatz nicht und schränken diesen somit in seiner Nutzung auch nicht ein.

**7. Gibt es ein nachhaltiges Nutzungskonzept für die Gewerbeansiedlung, welches Wünsche der Anwohner berücksichtigt und wie groß sind die für die einzelnen Nutzungen vorgesehenen Flächen?**

Ja.

Durch Teilnahmen des Vorhabenträgers an den Beiratssitzungen des Ringelbergs wurden die Wünsche nach einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin, einem Restaurant und einer Apotheke von den Bewohnern auf dem Ringelberg aufgenommen. Der Vorhabenträger befindet sich bereits in Gesprächen und engen Abstimmungen (z.B. zu den Grundrissgestaltungen) mit den zukünftigen Betreiberinnen und Betreibern der Hausarztpraxis und des Restaurants sowie einer Tierarztpraxis und einer altengerechten Wohngemeinschaft. Dabei stehen für die Arztpraxen und das Restaurant jeweils ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Für die Apotheke wird weiter nach Interessenten gesucht. Wenden Sie sich bitte direkt an den Vorhabenträger (Riegel & Reiter Bau GmbH, info@wachsenburghaus.de, 0361-6011794) falls Sie Interesse am Betrieb einer Apotheke auf dem Ringelberg haben.

**8. Gibt es Verschattungen durch das Vorhaben, die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung haben und werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten?**

Alle gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Mögliche Auswirkungen durch die Verschattung des Gebäudes werden in einem speziellen Besonnungsgutachten untersucht und auf dieser Grundlage sind ggf. Maßnahmen abzuleiten.

**9. Welche gestalteten Freiräume werden neu entstehen, die zu einer Erhöhung der Qualität im Auftakt in das Wohngebiet führen werden?**

Die bestehende Wegebeziehung zwischen den Einkaufsmöglichkeiten am Ernst-Neufert-Weg und dem Geh- und Radweg an der Hangkante wird als öffentlich nutzbare Passage angelegt und ersetzt den aktuellen „Trampelpfad“. Somit werden durch die Neubebauung das gesamte Quartier und die neugeschaffene Infrastruktur von allen Seiten bequem erreichbar sein.

[Geben Sie Text ein]

Zudem wird dem Restaurant ein Außenbereich zugeordnet, welcher eine Außenbewirtung möglich macht und die Bewohner auf dem Ringelberg mit einem zusätzlichen Aufenthaltsbereich zum Verweilen einlädt.

### **Sie haben Rückfragen zu den Antworten?**

Für Rückfragen steht Ihnen das Bauinformationsbüros der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1, 9992 Erfurt während der Öffnungszeiten zur Verfügung  
Tel.: 0361/655 3914  
Email: [bauinfo@erfurt.de](mailto:bauinfo@erfurt.de)

### Öffnungszeiten des Bauinformationsbüros der Stadtverwaltung Erfurt

Montag: 9:00-12:00 Uhr  
Dienstag: 9:00-12:00 und 13:00-18:00 Uhr  
Mittwoch: 9:00-12:00 Uhr  
Donnerstag: 9:00-12:00 und 13:00-16:00 Uhr  
Freitag: 9:00-12:00 Uhr  
(außer samstags, sonn- und feiertags)

[Geben Sie Text ein]