

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725
"Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"-
Billigung des Entwurfs und öffentliche
Auslegung

Drucksache

0007/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	18.02.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	02.03.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.03.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.

Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 6) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" in seiner Fassung vom 11.02.2021 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.02.2021 (Anlage 3) und dessen Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

04

Die Beschlusspunkte 07 und 10 des Beschlusses Nr. 1161/19 vom 04.03.2020 werden aufgehoben. Stattdessen sind im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin zu beantworten und im Amtsblatt der Stadt Erfurt zu veröffentlichen.

18.02.2021 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage – Übersichtsskizze
- Anlage 2 – Planzeichnung Entwurf
- Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 4.1 – Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 – Umweltbericht
- Anlage 4.3 – Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.4 – Klimaexpertise
- Anlage 4.5 – Lokalklimatisches Gutachten
- Anlage 4.6 – Besonnungsgutachten
- Anlage 5 – Bebauungsplan EFN083 "Wohngebiet Ringelberg" – 2. Änderung
- Anlage 6a – Zwischenabwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 6b – Zwischenabwägung (nicht öffentlicher Teil)
- Anlage 7 – Umweltbezogene Stellungnahmen
- Anlage 8 – FAQ zur Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfurt
- Begründung der Dringlichkeit

Die Anlagen 2 - 8 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Beschlusslage

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Stadtrat der Stadt Erfurt (Beschl.-Nr. 1161/19) am 04.03.2020 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 14.04. bis 12.06.2020. Die frühzeitige Behördenbeteiligung und die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände erfolgten mit Schreiben vom 03.04.2020.

Sachverhalt

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen fanden gemäß Zwischenabwägung ihre Berücksichtigung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs. Es wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der als Zwischenabwägung bestätigt werden soll (Anlage 6). Die Gesamtabwägung erfolgt nach Durchführung der öffentlichen Auslegung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 überplant einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFN083 „Ringelberg“ - 2. Änderung (trat am 14.07.2006 in Kraft).

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, um insbesondere den naturschutzfachlichen Belangen auf Grund der unmittelbaren Lage im Grenzbereich einer wichtigen Kaltluftschneise ausreichend Rechnung zu tragen. So werden neben einem Grünordnungsplan auch ein Umweltbericht sowie ein Klimagutachten erstellt.

Plananlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, die brachliegende Fläche zwischen Einkaufsmarkt, P+R-Parkplatz und der Hangkante entlang der Leipziger Straße auf dem Ringelberg mit einem multifunktionalen Gebäude zu bebauen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die zu betrachtende Fläche markiert einen entscheidenden Punkt für das umgebende Stadtgebiet: Zum einen bildet sie einen Stadteingang auf dem Weg in das Zentrum und einen Aussichtspunkt auf die Stadt, zum anderen begrenzt sie unmittelbar den Versorgungsschwerpunkt des Ringelbergs zum angrenzenden Süd-West-Hang.

Das Gebiet Ringelberg soll als beliebtes Wohngebiet durch neuen, attraktiven Wohnraum ergänzt werden. Unterschiedliche Wohntypologien mit differenzierten Grundrissen für verschiedenste Wohnbedürfnisse und Lebensmodelle für alle Generationen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen und Außenräumen sowie Angebote für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Ringelbergs sollen das Quartier städtebaulich und sozial ergänzen. Durch intensiv und extensiv begrünte Dächer, Flächen für Solargewinnung und Urban Gardening wird zudem ein Beitrag zur Nachhaltigkeit des Vorhabens erreicht.

Darüber hinaus sieht die Planung eine Erweiterung und gezielte Nachverdichtung des Nahversorgungsangebots durch die Einordnung gewerblicher Nutzungen und haushaltsnaher

Dienstleistungen (wie die gewünschte Hausarztpraxis, ein Restaurant, eine Tierarztpraxis, ggf. eine Apotheke) im Erdgeschossbereich vor und ergänzt damit die angrenzenden Nutzungen.

Einer der wichtigen Einfahrtsbereiche in die Stadt soll somit eine städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung erhalten. Die vorhandene Bebauung des Gewerbeareals an der Leipziger Straße, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt, soll so baulich und funktional qualitativ ergänzt werden.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Dabei wurden die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen, des Schienenverkehrs, der Parkierungsvorgänge auf dem P+R-Parkplatz östlich des Geltungsbereichs und der gewerblichen Schallquellen (Einkaufszentrum) sowie des Vorhabens selbst geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Bei deren Realisierung wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

Des Weiteren wurde ein Lokalklimatisches Gutachten erstellt. Da die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten. Dennoch können folgenden Maßnahmen zu einem günstigeren Lokalklima und/oder Innenraumklima des Gebäudes führen:

- Baumpflanzungen vor den südlichen, westlichen und östlichen Gebäudefassaden
- Beibehaltung nicht versiegelter Bereiche
- Begrünung von Straßenzügen und Verkehrswegen
- Dachbegrünungen von Flachdächern
- Fassadenbegrünungen an südlichen, westlichen und östlichen Fassaden

Diese Maßnahmen werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitestgehend gesichert.

Zur Berücksichtigung der Beschlusspunkte der Drucksache 1161/19:

Wohnbaulandmodell

- Die städtische Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell (StR-Beschluss v. 22.05.2019, DS 0346/19) gilt für alle Wohnnutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sie umfasst grundsätzlich alle Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau, für deren Zulässigkeit Planungsrecht (Bebauungsplan) geschaffen werden muss.
- Bei einer Nutzungsmischung innerhalb eines Vorhabens gilt die Richtlinie für den Anteil der Wohnfläche insgesamt im Vorhaben. Als Mindestgröße für die Anwendung des Erfurter Wohnbaulandmodells wird eine Nettowohnfläche von 3.500 m² angegeben. Im Rahmen des Wohnbaulandmodells verpflichtet sich der Vorhabenträger unter anderem 20 % der zu errichtenden Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau gemäß der geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen (ISSP) zu erstellen.
- Die Vorhabenträgerin hat zu Beginn des Aufstellungsverfahrens dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Grundzustimmung zum Erfurter Wohnbaulandmodell unterzeichnet. Im Laufe der weiteren Planungsschritte

(Konkretisierung der Planung) und der verbindlichen Angemessenheitsprüfung zum Wohnbaulandmodell stellte sich heraus, dass das Vorhaben weniger als 3.500 m² (aktuell 3.250 m²) Wohnfläche realisieren wird und damit unterhalb der vorgegebenen Mindestgröße von 3.500 m² Wohnfläche liegt.

- Somit ist das Vorhaben von den Regelungen des Erfurter Wohnbaulandmodells ausgenommen.
- Die aktuelle Planung hält jedoch mit zwei altengerechten Wohngemeinschaften auf ca. 1.200m² (37% der gesamten Wohnfläche) und einer Cluster-Wohnung auf ca. 330m² (10% der gesamten Wohnfläche), welche das gemeinschaftliche Wohnen mit dem Leitsatz des Teilens verfolgt, auch andere alternative Wohnungsangebote bereit. Auf die lediglich verbleibenden ca. 1.720m² Wohnfläche (53% der gesamten Wohnfläche) verteilen sich dann nur noch 19 herkömmliche Wohneinheiten

Bürgerversammlung

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 werden deshalb die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin beantwortet und im Amtsblatt der Stadt Erfurt veröffentlicht.

Gewerbliches Nutzungskonzept, Bürgerraum und Boccia-Anlage

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. Dabei stehen für die Arztpraxen und das Restaurant jeweils ca. 200 m² Nutzfläche zur Verfügung. Für die Apotheke wird weiter nach Interessenten gesucht.

Sollten sich für die Räumlichkeiten der Apotheke mit ca. 100m² keine Interessenten finden, wäre auch hier ein Bürgerraum möglich, sofern die Stadt Erfurt diesen bereit ist zu erwerben bzw. zu mieten.

Eine Boccia Anlage konnte in der aktuellen Freianlagenplanung, welche vordergründig den Erhalt von Grünflächen und den Ausbau der bestehenden Wegebeziehungen im Quartier Ringelberg zu berücksichtigen hatte, leider nicht untergebracht werden. Die Wachsenburg Baugruppe beteiligt sich jedoch gerne an den Herstellungskosten einer Boccia Anlage, sofern die Stadt Erfurt ein Grundstück dafür zur Verfügung stellt.

Stellplätze und städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist in der Begründung unter „3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ dargelegt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen.

Die städtebauliche Leitidee des neuen Gebäudes am Ringelberg als „Auftakt“ an der Leipziger Strasse setzt sich konsequent über die stadträumliche Dimension in Typologie, Nutzungskonzeption und Architektur fort. Dabei wird ein architektonisches Erscheinungsbild entwickelt, das neben dem Anspruch einer langfristigen Nutzbarkeit ein differenziertes Erscheinungsbild in Struktur, Materialität und Anmutung innerhalb des Gestaltungskanons bietet. Das neue Gebäudeensemble bildet dabei einen städtebaulichen und funktionellen „Rahmen“ und eröffnet einladend unterschiedlichste Nutzungsofferten für die neuen Bewohner und alle Nachbarn im Quartier.

Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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.