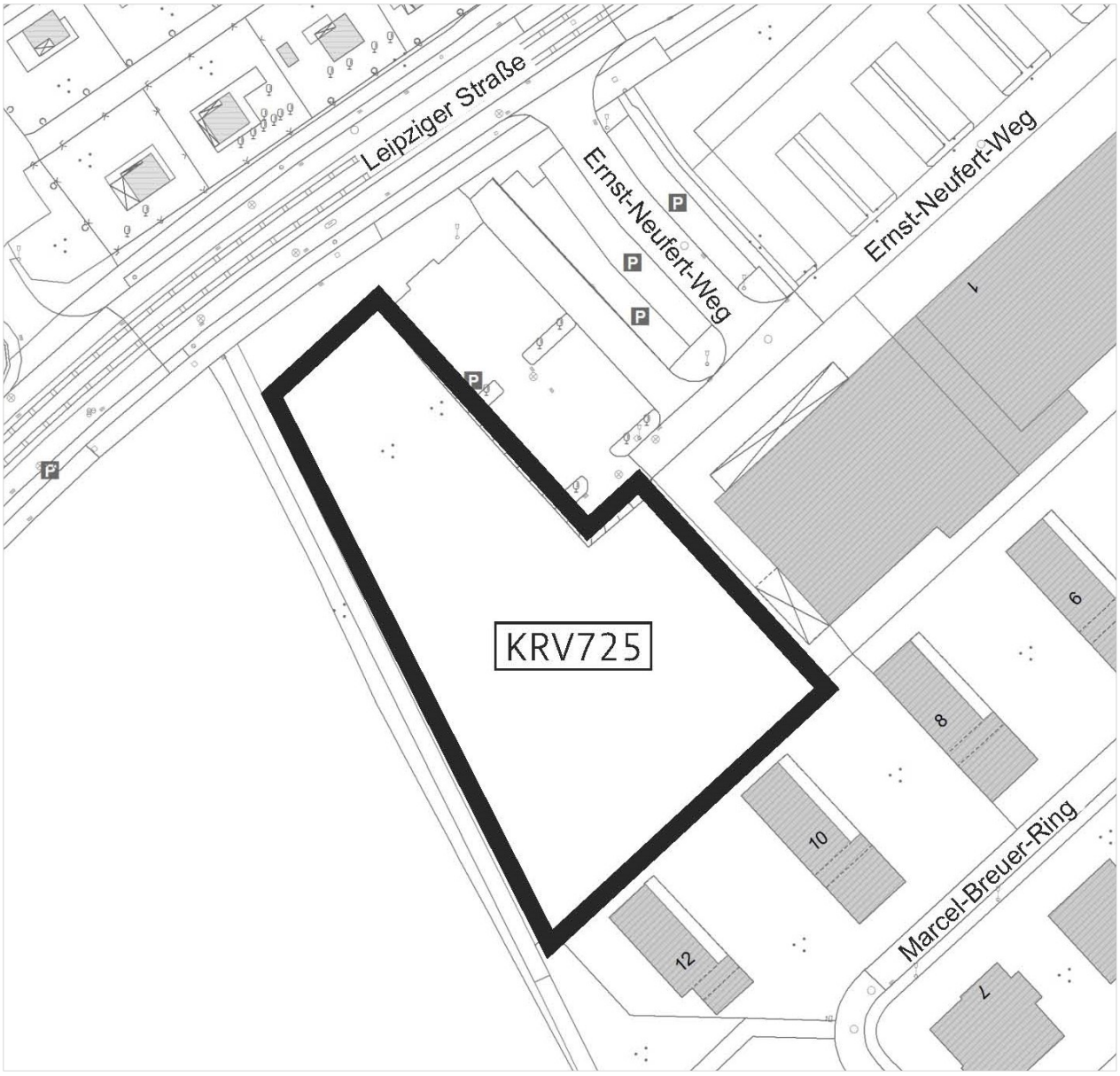
Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725

"Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.01.2021

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 anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

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 anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	25.05.20	28.05.20			**z.T.**	**z.T.**
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar (Außenstelle) *und* Puschkinplatz 7 07545 Gera (Außenstelle)	10.06.20 keine Äußerung	16.06.20			X	
B3	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.05.20	14.05.20			X	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	22.04.20	30.04.20			X	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	30.04.20	05.05.20	X			
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.04.20 27.04.20	05.05.20			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.04.20	05.05.20		X		
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.05.20	11.05.20			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.05.20	18.05.20			X	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	04.05.20	04.05.20	X	X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	17.07.20	17.07.20			X	
B12	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	14.04.20	15.04.20	X			
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Europaplatz 3 99091 Erfurt *und* Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	04.06.20 keine Äußerung	10.06.20		X		
B14	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Liegenschaftsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig	24.04.20	29.04.20	X	X		
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.06.20	08.06.20	X		X	
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	12.06.20	18.06.20			z.T.	z.T.
B17	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha *Zuständigkeit neu:* *Katasterbereich Erfurt, Referat 2.4* *Hohenwindenstraße 14* *99086 Erfurt* *vgl. Zeile: B3*	22.04.20	27.04.20	X			
B20	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	15.04.20	20.04.20	X			
B21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B22	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	02.06.20	08.06.20	X			
B23	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt	21.04.20	28.04.20	X			
B24	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	20.04.20	22.04.20	X		z.T.	z.T.
B25	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	20.04.20	23.04.20	X			
B26	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-schutz u. Dienstleistungen der Bundes-wehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	15.04.20	15.04.20	X	X		

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

N

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.05.20	06.05.20	X	X		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	08.06.20	08.06.20	X			
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	10.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	16.04.20	17.04.20	X			
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	02.06.20	02.06.20	X			
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	28.04.20	04.05.20	X			

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 14.04.2020 bis 12.06.2020 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	11.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö2	30.05.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö3	02.06.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö4	28.05.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö5	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö6	28.05.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö7	06.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö8	10.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö9	09.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö10	05.06.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö11	10.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö12	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö13	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö14	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö15	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö16	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö17	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö18	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö19	08.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö20	11.06.20	15.06.20			z.T.	z.T.
Ö21	04.06.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö22	07.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö23	09.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö24	10.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö25	11.06.20	15.06.20			z.T.	z.T.
Ö26	12.06.20	15.06.20			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

I

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 03.04.2020.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.06.20	16.06.20			z.T.	z.T.
I2	Umwelt- und Naturschutzamt	11.06.20	17.06.20			z.T.	z.T.
I3	Amt für Soziales und Gesundheit	23.04.20	23.04.20			z.T.	z.T.
I4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	15.06.20	?			X	
I5	Bauamt	04.06.20	09.06.20			z.T.	z.T.
I6	Entwässerungsbetrieb	04.06.20	10.06.20			X	

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B1
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom	25.05.2020

Belange der Raumordnung

Punkt 1

Die Planungsziele für die letzte unbebaute Fläche des Baugebietes Ringelberg gehen grundsätzlich konform mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur gemäß den Leitvorstellungen und Grundsätzen, die in Punkt 2.4 und 2.5 des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBL Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014) sowie in Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) genannt sind.
Auch der 1. Änderungsentwurf des Regionalplanes (E-RP-MT, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) enthält unter Punkt 2.1 entsprechende Grundsätze.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z. B. Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote voraus.
Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der vorliegende Planentwurf sieht die Entwicklung eines multifunktionalen Gebäudes mit unterschiedlichen Wohntypologien für verschiedenste Wohnbedürfnisse sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss auf einer der letzten unbebauten Fläche der etablierten Ringelbergsiedlung vor.
Die Obergeschosse bieten ein vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen und Wohnungsarten. Neben Etagenwohnungen in differenzierten Größen und Zuschnitten (19 Wohneinheiten), ermöglicht insbesondere die große tiefe Fläche auf Plateau 2 unterhalb des „Reiterleins“ eine Nutzung für besondere Wohnformen zum gemeinschaftlichen Wohnen, z.B. für Wohngruppen mit Betreuung/Service (Senioren-Wohngemeinschaften) oder gemischten Cluster-Wohngemeinschaften (Pilotprojekt). Ein Anteil der Wohnungen sowie die Erschließung aller Wohnungen sind barrierefrei geplant.
Die Erdgeschossflächen sind (neben technischen und infrastrukturellen Erfordernissen) gewerblichen Nutzungen wie Hausarzt, Tierarzt, Apotheke, Gastronomie o.ä. vorbehalten, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen.
Die kompakte Bauweise auf einer stadttechnisch erschlossenen und in das Stadtgebiet integrierten Fläche ohne Inanspruchnahme von weiteren Grün- und Freiflächen trägt dem Ziel flächensparenden Bauens Rechnung.

Punkt 3

In Z 1.2.3 LEP wurde für den Kulturerbestandort Dom und Severikirche ein Umgebungsschutz geregelt, der nach dem 1. Entwurfs des Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT) konkretisiert werden soll (vgl. Z 2-2 im E-RP-MT zum Kulturerbestandort KES-5). Nach Aussage der Vorentwurfsunterlagen soll in dem Plangebiet "mit Aussicht auf die Stadt mit Türmen und Dom" eine „Hochpunktentwicklung" realisiert werden. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ist zu prüfen, ob die beabsichtigte Baurechtschaffung des Vorhabens mit den o.g. raumordnerischen Vorgaben gegeben ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Eines der mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele ist die „städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt“ Erfurt.
Neben Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien und einer gezielten Nachverdichtung des Nahversorgungsangebotes am Ringelberg waren v.a. die bauliche Hochpunktentwicklung der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt mit einer qualitätvollen Landmarke sowie die Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt Ansatzpunkte für den Entwurfsansatz. Eine Setzung eines Hochpunktes im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt, ist in Erfurt mehrfach vorzufinden.
Wie aus der Abbildung 1 (Auszug aus der Karte 2-1 Sicherung des Kulturerbes, Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte Regionalplan Mittelthüringen, 09/2019) ersichtlich wird, befindet sich das geplante Vorhaben nicht in einer der Blickachsen zum Kulturerbestandort Dom und Severikirche. Das Gebäude soll durch eine bauliche Hochpunktentwicklung an östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt eine qualitätvolle Landmarke setzen. Die geplante Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) bleibt weiter unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m. Das Vorhaben entspricht diesbezüglich den raumordnerischen Vorgaben.

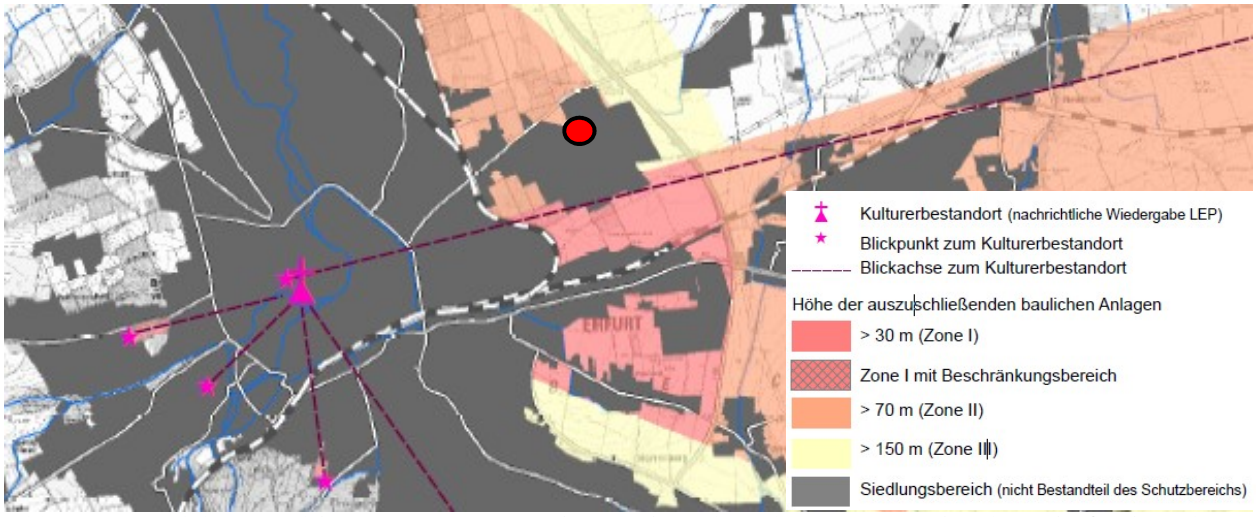


Abb. 1: Regionalplan Mittelthüringen, Karte 2-1 Sicherung des Kulturerbes (Auszug), Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte, 09/2019

Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs.2 BauGB

Punkt 4

Hinweise zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV 725 "Riegel + Reiter Ringelberg" kann als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Das Vorhaben, für das Baurecht geschaffen werden soll, weist einen deutlichen Bezug zum im Flächennutzungsplan dargestellten Nahversorgungszentrum auf. Dass dabei überwiegend eine Wohnnutzung realisiert werden soll, berührt die Grundzüge der dargestellten Art der Bodennutzung nicht. Dies gilt schon deshalb, da das Sondergebiet „Handel / Nahversorgungszentrum" aus gesamtstädtischer Perspektive Teil des Neubauwohngebietes ist. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV 725 geplante Realisierung unterschiedlicher Wohnungstypen entspricht der angrenzenden Wohnnutzung.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5

Da das in § 8 Abs. 2 Bau GB verankerte Entwicklungsgebot hier insofern gewahrt ist, unterliegt o.g. vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigungspflicht. Er ist vor der Bekanntmachung lediglich kommunalrechtlich nach§ 21 Abs. 3 BauGB anzuzeigen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Weitere Hinweise zum Planverfahren

Punkt 6

Durch den Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans verläuft aktuell ein „Trampelpfad" zur westlich angrenzenden Freifläche. Es wird empfohlen, die geplante Quartiersdurchquerung, die in Form eines baulich gefassten Durchgangs realisiert werden soll, als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen, um eine gute Fußwegevernetzung entsprechend der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sicherzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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.
Die geplante Passage wird im Bebauungsplan als Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt.

Punkt 7:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV 725 kann u.E. im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S. von § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 4.11.2015 - 4 CN 9.14 grundsätzlich nur, wenn die Fläche im Siedlungsbereich liegt.
Außenbereichsflächen, die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs liegen, dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht einbezogen werden. Auch wenn der Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans unbebaut ist, westlich eine größere Wiesenhangfreifläche und nördlich große Kleingartenbereiche angrenzen, kann aus folgenden Gründen hier noch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet am Siedlungsgefüge teilnimmt: Der sich östlich und südlich vom Vorhabengebiet befindliche Bebauungszusammenhang hat ein erhebliches Gewicht. Der das Gebiet nach Westen abgrenzende Weg stellt eine optisch wahrnehmbare Verlängerung der südlich angrenzenden Bebauungsaußenkante dar. Die Leipziger Straße grenzt den unbebauten Geltungsbereich und den angrenzend durch Parkplatzflächen und Gebäude überbauten Bereich von der nördlichen Kleingartenanlage ab. Auch wenn das Plangebiet eine Randlage aufweist und das Gewicht des angrenzenden Bebauungszusammenhangs aufgrund der topographischen Lage nicht von allen Standorten im Plangebiet wahrnehmbar ist, kann es hinsichtlich der vorhandenen örtlichen Situation als "mitgezogene" Siedlungsteilfläche betrachtet werden. Es liegt noch eine ausreichende siedlungsstrukturelle Prägung der geringen Größe des Geltungsbereichs vor.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt grundsätzlich die Anforderungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Allerdings wird hier dennoch das Normalverfahren angewendet, 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

eine Klimaexpertise und ein Klimagutachten mit der qualitativen Darstellung der klimatischen Veränderungen durch den Neubau „Riegel & Reiter“ erstellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B2
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar
mit Schreiben vom	10.06.2020

Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege: keine Betroffenheit

Punkt 1

Hinweis: Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die zuständige Behörde – in diesem Fall das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt – wurde an diesem Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft: keine Betroffenheit

Punkt 2

Hinweis: Die Abt. 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückeigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug: keine Betroffenheit

Punkt 3
Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die untere Wasserbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:

Belange des Immissionsschutzes: keine Betroffenheit
Belange Abfallrechtliche Zulassungen / Abfallrechtliche Überwachung:
keine Betroffenheit

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 4:
Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1
Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Es wird empfohlen, aufgrund der viel befahrenen Leipziger Straße und der unmittelbar an das Planareal angrenzenden Straßenbahnlinie sowie eines P+R-Parkplatzes, ein Schallgutachten erstellen zu lassen. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm (Schallimmissionsprognose Nr. LG 46/2020 von IFS, Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, Eisenach) erstellt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose wird Anlage der Begründung.

Punkt 6: Einhaltung der Werte der DIN 4109
Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 3 vermerkt.

Punkt 7: AVV Baulärm
Hinweis: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

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

Begründung
Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 8: BImSchV – Störfallverordnung
Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 2 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Geologischen Landesdienstes: keine Bedenken

Punkt 9: Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Der geplante Bebauungsstandort befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers (Grabfeld-Formation). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen. Über die Verbreitung und den Erhaltungszustand der salinaren Bestandteile liegen keine konkreten Kenntnisse vor.
Die triassischen Festgesteine werden von pleistozänen Lockergesteinen unterschiedlicher und engräumig wechselnder Mächtigkeiten überlagert. So sind am Standort mehr oder weniger sandige und steinige Kiessande der Oberen Mittelterrasse der Gera abgelagert. Teile des Standortes werden auch von tonig-feinsandigen Schluffen, genetisch Löss bzw. Lösslehm, überdeckt.
Bei der Untersuchung des Baugrundes ist in Anbetracht der geplanten 10-geschossigen Bebauung auch eine Bewertung der Subrosionsverhältnisse erforderlich.
Vor Durchführung der geplanten Maßnahme wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung beim Referat 82 des TLUBN einzuholen, da dort im Subrosionskataster des FIS Georisiko alle zurzeit dem TLUBN bekannten Subrosionserscheinungen erfasst sind und ggf. Hinweise zum Umfang erforderlicher Untersuchungen gegeben werden können.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Die ingenieurgeologischen Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Bestandsdarstellung“ aufgenommen.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 10: Hinweise

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Sachverhalt zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse wird entsprechend in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 2 vermerkt und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus

Punkt 11
Hinweis: Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BbergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 12
Hinweis: Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B3
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	11.05.2020

Keine Äußerung zur Planzeichnung

Punkt 1
Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, zur Bodenordnung und zu Festpunkten

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2
Das zuständige Referat – Flurbereinigungsbereich Gotha – hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B4
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar
mit Schreiben vom	22.04.2020

Punkt 1

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind bereits archäologische Funde bekannt, daher bedürfen Eingriffe in den Boden einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Rechtsgrundlage: Thür. Denkmalschutzgesetz

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Um die denkmalschutzrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird ein entsprechender Passus zum archäologischen Relevanzgebiet und zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis auf die Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, punkt 1 und in der Begründung aufgenommen.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B5
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	30.04.2020

Punkt 1

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Energie GmbH.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B6
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	16.04.2020 und 27.04.2020 Technik Stromnetz 27.04.2020 Technik Gasnetz

Anlagenbestand Strom

Punkt 1

Das hier gegenständliche Planungsgebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Durch den Investor oder dessen rechtlich befugten Beauftragten und der SWE Netz GmbH muss ein Vertrag zum Neubau von Verteilungsanlagen Strom zeitnah vereinbart werden.
Im Zuge der Entwurfsplanungen ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und ggf. eines Trafostandortes einzubeziehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Die Anforderungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Ein möglicher Trafostandort wurde mit der SWE Netz GmbH und dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Dieser wird voraussichtlich im Bereich der Parkplatzfläche erfolgen. Am Ende der Parkreihe / Fahrgasse wäre die Anfahrbarkeit gewährleistet und eine zusätzliche Flächenversiegelung kann so verhindert werden. Außerdem kann auch eine Ladesäule in dieser Parkreihe eingeordnet werden. Diesbezügliche Festlegungen werden im Durchführungsvertrag verankert.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Service GmbH / SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Anlagenbestand Gas

Keine Einwände. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

Punkt 2

Der beplante Vorhabenbereich ist gastechnisch über unseren Bestand in Ernst-Neufert-Weg und Leipziger Straße mit einem Gasverteilnetz in Gasniederdruck erschlossen. Der Betriebsdruck beträgt 55 mbar. Eine gastechnische Versorgung des Vorhabenbereiches ist ausgehend von unseren Gasleitungsbestand möglich. Voraussetzung hierfür ist die Erstellung entsprechender Gasverteilleitungen zur Versorgung der Anschlussobjekte.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	23.04.2020

Punkt 1

Seitens der ThüWa ThüringenWasser GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist trinkwasserseitig erschlossen. Auf Antrag des Bauherren/ Grundstückeigentümers kann ein Trinkwasserhausanschluss an Anlagen in der Leipziger Straße hergestellt werden.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

Löschwasserbereitstellung

Punkt 2

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen. Die Lage der Hydranten entnehmen Sie bitte den Auszügen aus den speziellen Leitungskarten der ThüWa Thüringenwasser GmbH. (Bestandsplan Stand 14.04.2020, SWE Service GmbH Reg. Nr. 621/20).

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B8

im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	04.05.2020

Punkt 1:

Ein Rückwärtsfahren darf nicht erforderlich sein. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.
Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfwS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs.5 AbfwS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Anfahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist über den Ernst-Neufert-Weg gegeben.
Der Müll wird im Erdgeschoss der Gebäude gesammelt. Die Übergabe wird unter Bereitstellung durch den Hausmeisterdienst an den Abholtagen gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt über den anfahrbaren Übergabeplatz nordöstlich der Passage erfolgen. Dieser Standort wurde im Vorfeld mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt und eine entsprechende Übernahmestelle im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

Punkt 2:

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung

werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.

Punkt 3:
Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).
Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen, die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der Müll wird im Erdgeschoss der Gebäude gesammelt. Die Übergabe wird unter Bereitstellung durch den Hausmeisterdienst unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, eine entsprechende Übernahmestelle wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.
Müllbehältereinhausungen sind nicht vorgesehen.

Punkt 4:
Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze für Glasverpackungen und neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant.
Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5:
Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

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

Begründung
Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im

Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.05.2020	

Keine Bedenken

Folgende Hinweise:

Punkt 1
Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2
Innerhalb des B-Plan-Gebietes findet kein Stadtbahn- und Busverkehr der EVAG statt, sodass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 3
Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, wo die Ein-/Ausfahrt in das Baugebiet liegen wird.

Abwägung
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung
Die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück erfolgt über den Ernst-Neufert-Weg.

Punkt 4:

Hinweis zum Schallschutz

In der angrenzenden Leipziger Straße findet regelmäßiger Stadtbahnverkehr der EVAG statt. Dabei treten schienenbahntypische, nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt sollte bei der Lärmbeurteilung für das B-Plan-Gebiet berücksichtigt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose (Nr. LG 46/2020 von IFS, Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, Eisenach) erstellt, die u.a. den vorhandenen Stadtbahnverkehr (Schienenlärm) berücksichtigt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose wird Anlage der Begründung.

Punkt 5:

In der angrenzenden Leipziger Straße befinden sich auch Kabelanlagen und Fahrleitungsmaste der EVAG, welche bei Baumaßnahmen im Zusammenhang mit diesem B-Plan nicht beschädigt werden dürfen.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der EVAG zur Beachtung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B10
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzwerk Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom	04.05.2020

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B11
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt
mit Schreiben vom	17.07.2020

Punkt 1

Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Deutschen Telekom bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Deutschen Telekom zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B12
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin
mit Schreiben vom	14.04.2020

Keine Betroffenheit. Im Plangebiet keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B13
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt
mit Schreiben vom	04.06.2020

Keine Einwände durch das TLBV, Referat 27 Liegenschaften (vormals Thüringer Liegenschaftsmanagement) in seiner Zuständigkeit für Grundbesitz der öffentlichen Hand (Land).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Liegenschaftsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig
mit Schreiben vom	24.04.2020

Keine Einwände.
Im Plangebiet keine Grundstücke und betriebsnotwendigen Anlagen der Deutschen Bahn.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B15
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	03.06.2020

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht:

Keine Einwände / Keine Betroffenheit. Im Plangebiet keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen.

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde:

Punkt 1

Der vorliegende Entwurf nähert sich den Betriebsanlagen der Straßenbahn der EVAG. Betriebsanlagen sind alle dem Betrieb dienende Anlagen im Sinn des § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen-, Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung (BOStrab) vom 11.12.1987 in der aktuellen Fassung.
Maßnahmen über die Veränderung von Betriebsanlagen waren den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, weshalb davon ausgegangen wird, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen. Unter dieser Prämisse bestehen gegen den Inhalt des Bebauungsplanverfahrens (Vorentwurf) keine Bedenken.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Es ist nicht geplant, Betriebsanlagen der Straßenbahn zu ändern.
Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	12.06.2020

Punkt 1

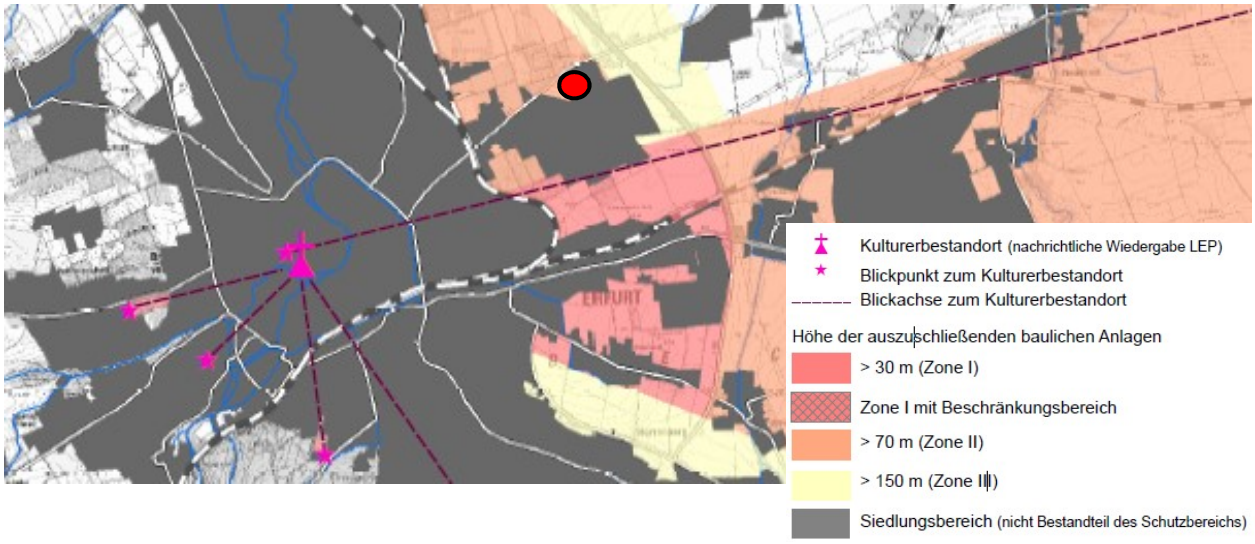
Das geplante Vorhaben wird aufgrund der dargestellten Gebäudekubatur und Gebäudehöhe weiträumlich wirksam. Die Planung sieht sehr breitgelagerte Großstrukturen vor. Um eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalensembles des Ensembles Erfurter Altstadt, u.a. mit Dom und Severikirche, auszuschließen, ist eine Angabe zu Gebäudehöhen notwendig.
Wir regen an, im Rahmen der Umweltprüfung eine Visualisierung von den entsprechenden bekannten weiträumigen Blickpunkten (u.a. Petersberg, Cyriaksburg) zu erstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Für die beiden Hochpunkte (Reiter und Reiterlein) wird neben der Zahl der Vollgeschosse auch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Darüber hinaus sind die Ansichten einschl. der Höhenangabe aller Gebäudeteile auf der Planzeichnung unter Teil A2 dargestellt.
Auf eine Visualisierung des Baukörpers von weiträumigen Blickpunkten im Rahmen der Umweltprüfung wurde verzichtet.
In Z 1.2.3 Landes entwicklungsprogramm 2025 (LEP) wurde für den Kulturerbestandort Dom und Severikirche ein Umgebungsschutz geregelt, der nach dem 1. Entwurfs des Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT) konkretisiert wurde (vgl. Z 2-2 im E-RP-MT ‚Kulturerbestandort KES-5). Wie aus der Abbildung (Auszug aus der Karte 2-1 Sicherung des Kulturerbes, Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte Regionalplan Mittelthüringen, 09/2019) ersichtlich wird, befindet sich das geplante Vorhaben nicht in einer der Blickachsen zum Kulturerbestandort Dom und Severikirche. Das Gebäude soll durch eine bauliche Hochpunktentwicklung an der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt eine qualitätvolle Landmarke setzen. Die geplante Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) bleibt weit unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m. Das Vorhaben entspricht diesbezüglich den raumordnerischen Vorgaben.


ERFURT
Kulturerbestandort (nachrichtliche Wiedergabe LEP)
Blickpunkt zum Kulturerbestandort
Blickachse zum Kulturerbestandort
Höhe der auszuschließenden baulichen Anlagen
> 30 m (Zone I)
Zone I mit Beschränkungsbereich
> 70 m (Zone II)
> 150 m (Zone III)
Siedlungsbereich (nicht Bestandteil des Schutzbereichs)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B17
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Bischöfliches Ordinariat, Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B18
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha
mit Schreiben vom	22.04.2020

Keine Betroffenheit / Zuständigkeit.

Punkt 1

Seit dem 01.01.2019 ist das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) Flurbereinigungsbereich Gotha kein eigenständiger Träger öffentlicher Belange mehr. Die Beteiligung erfolgt grundsätzlich über die zuständigen Katasterbereiche des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation. Für die Stadt Erfurt ist der Katasterbereich Erfurt, Referat 2.4, Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt zuständig.
Flurbereinigungsbereich Gotha bitte aus dem Verteiler streichen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Katasterbereich Erfurt wird als zuständiger Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Der Flurbereinigungsbereich Gotha wird aus dem Verteiler gestrichen.
Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B20
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	15.04.2020

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B21
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt
mit Schreiben vom	Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B22
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	02.06.20

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B23
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	ThüringenForst Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt
mit Schreiben vom	21.04.2020

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B24
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom	20.04.2020

Keine Betroffenheit, keine Bedenken.

Folgende Hinweise:

Punkt 1

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der geplanten Bebauung zu den südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, weisen wir auf landwirtschaftliche Immissionen hin, die bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der südwestlich an das Plangebiet grenzende Hang ist zwar im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, wird aber aufgrund der starken Neigung nicht intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

In den Antragsunterlagen befinden sich keine externen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 wurden ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt, in denen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt wurden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in Bebauungsplans aufgenommen worden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B25
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	20.04.2020

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B26
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom	15.04.2020

Keine Betroffenheit / Keine Einwände

2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N1
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N2
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	06.05.2020

Keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N3
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach
mit Schreiben vom	08.06.2020

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N4
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N5
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom	10.06.2020

Punkt 1

Da das Bauvorhaben für die Wohngebäude selbst zu einer großflächigen Versiegelung führen würde, sollten Parkmöglichkeiten unterhalb der Gebäude in Tiefgaragen eingeplant werden, um den Anwohnern bzw. Nutzern Parkraum zu bieten, ohne zusätzliche Versiegelungen zu verursachen und außerdem das P+R-Angebot der Stadt nicht einzuschränken, welches die Innenstadt entlasten soll.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzkonzept/-nachweis in den Gebäuden in Bereichen des Erdgeschosses untergebracht werden: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Somit sind für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs keine weiteren, über das Gebäude selbst hinausgehenden Flächenversiegelungen notwendig.
Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Ernst-Neufert-Weg. Der P+R-Parkplatz wird nicht überfahren, es entfallen keine Stellplätze.

Punkt 2

Da westlich an das betroffene Gelände eine landwirtschaftliche Fläche angrenzt und das Thüringer Becken ein bedeutendes Vorkommensgebiet des Feldhamsters ist, der eine nach FFH-Richtlinie geschützte Art ist, muss aus Sicht des Artenschutzes unbedingt vor der Weiterentwicklung des vorliegenden Projektes durch kompetente Personen geprüft werden, ob der Feldhamster auf der Fläche vorkommt. Sollte dies der Fall sein, dann ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzuklären.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erstellt. Hierzu gab es im Vorfeld Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt zum Umfang der Umweltuntersuchungen. Das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten konnte nicht festgestellt werden. Auf eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde seitens der Stadt Erfurt verzichtet.

Punkt 3

Zum Schutz des Bodens ist auf die Vermeidung unnötiger Versiegelungen zu achten, weswegen Wege wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Abwägung

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Oberflächenbefestigungen im Plangebiet / im Umfeld des Gebäudes dienen dessen Erschließung für PKW, Fußgänger und Radfahrer. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die beiden Garagen und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wurde die Ausführung der Fahrbahndecken der Zufahrten mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertig lärmarmen Oberflächenbelag festgesetzt (Forderung aus der Schallschutzprognose).
Für Oberflächenbefestigungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Punkt 4

Es sollten die bestehenden Bäume am Nord- und Südrand des Geländes erhalten bleiben und weitere Gehölze zur Grundstückseinfassung vorgesehen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die bestehenden Bäume am Nord- und Südrand des Geländes befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
Im Bebauungsplan wird eine für diesen Standort angemessene Begrünung gemäß der Baumschutzsatzung und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt festgesetzt. Entsprechend der Freiflächenplan wurden im Bebauungsplan zeichnerisch Baumreihen im Norden (3 Bäume) und Südosten (5 Bäume) festgesetzt, welche den Grundstücksabschluss bilden.

Punkt 5

Für die Grünflächengestaltung sind ausschließlich heimische, standorttypische Arten heimischer Herkunft zu verwenden, die Insekten und somit auch Vögeln, Fledermäusen und anderen Kleintieren als Nahrungsquelle dienen können. Dies gilt sowohl für Bäume und Sträucher als auch für die Wiesenflächen, welche kräuterreich angesät und extensiv gepflegt werden sollten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan wird eine für diesen Standort angemessene Begrünung festgesetzt, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten für Bäume und Sträucher in Form von mit der Stadt Erfurt abgestimmten Pflanzlisten.

Die ebenerdigen Freiflächen werden als das Gebäude umgebende Aufenthalts und Spielbereiche als Rasenflächen in Kombination mit Staudenschmuckpflanzungen, lockeren Strauchpflanzungen, schattenspendenden Bäumen sowie Block- und Heckenstrukturen gestaltet. Die Verwendung von kräuterreichen, insektenfreundlichen Saatmischungen kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 6

Auch die Flachdächer und Dachterrassen sollten begrünt werden, wobei zu beachten ist, dass diese mit an Hitze und Trockenheit angepassten, heimischen Arten angelegt werden, die ebenfalls Insekten und anderen Tieren als Nahrungsquelle zur Verfügung stehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: Die Dachflächen über dem 1. und 2. Obergeschoss werden intensiv begrünt (Substratdicke beträgt mind. 30 cm). Die obersten Dachebenen der Baufelder 1 und 2 („Reiter“ und „Reiterlein“) werden mit einer extensiven Dachbegrünung (und Anlagen der solaren Energiegewinnung) ausgestattet. Die Substratdicke beträgt mind. 10 cm.
Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachfläche.
Für die Begrünung wurde keine explizite Pflanzliste erstellt, allerdings ist für die Begrünungen von Dachflächen von einer Verwendung hitze- und trockenheitsbeständiger Pflanzen regelmäßig auszugehen.
Darüber hinaus sind Fassadenbegrünungen insbesondere an den Laubengängen und an ggf. geschlossenen Wandbereichen vorgesehen.

Punkt 7

Für die Außenbeleuchtung sollten zudem insektenabweisende, nach unten gerichtete NA- oder LED-Lampen Verwendung finden, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

Abwägung

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

Begründung

Im Grünordnungsplan ist unter „Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen“ eine entsprechende Maßnahme Mi 2 formuliert. („Mi 2 Außenbeleuchtung: *Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.*“)
Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 8

Durch die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. sind keine Projekte auf der betreffenden Fläche geplant.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N6
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N7
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Grüne Liga e.V., Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar
mit Schreiben vom	Keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N8
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	16.04.2020

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N9
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	02.06.2020

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N10
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	28.04.2020	

Keine Betroffenheit

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

Hinweis:

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind einige inhaltsgleiche (und überwiegend wortgleiche) Punkte enthalten. Diese sind im Folgenden unter der Bezeichnung „Sammelpunkt 1-11“ aufgeführt. Im Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen wird auf diese Sammelpunkte mit der jeweiligen Abwägung und Begründung verwiesen.

Sammelpunkt 1: Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes - grundlegende Veränderungen zu bisherigen B-Plan

Die im Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 und die beabsichtigten B-Plan Änderungen sind mit einer nachhaltigen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtentwicklung nicht vereinbar. Zudem stehen diese im Widerspruch zu bisherigen Planzielen der vorherigen Bebauungspläne.
Weshalb sollen hier auf Drängen eines einzelnen Investors so gravierende Änderungen durchgeführt werden?

Abwägung

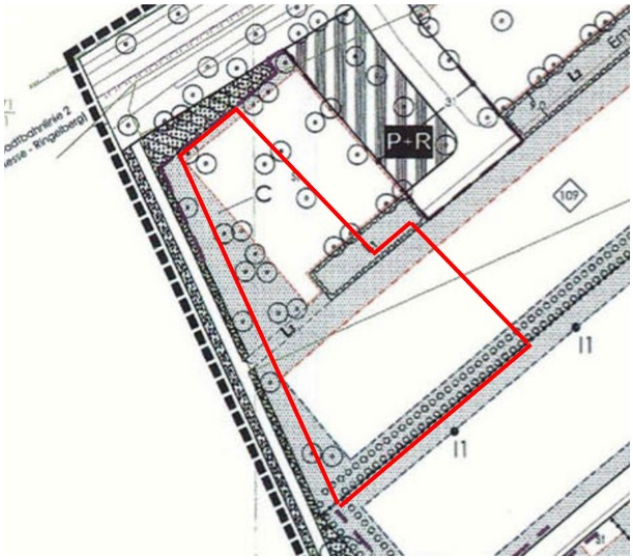
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

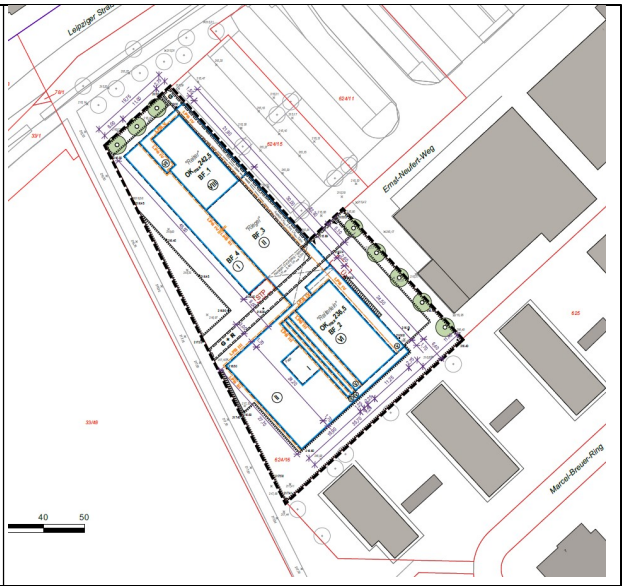
Das Vorhaben „Riegel und Reiter“ entspricht sowohl den mit der Aufstellung des B-Plans genannten Planungszielen der Stadt Erfurt (siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020) als auch den landesplanerischen und regionalplanerischen Erfordernissen und Zielstellungen und somit einer nachhaltigen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtentwicklung.

Die städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt Erfurt an einer exponierten Lage auf dem Ringelberg und die Zielstellungen zur Nachnutzung der ehemals als Lagerfläche genutzten Brachfläche entsprechen den Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung), zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des LEP sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen und dem ISEK Erfurt 2030. Die geplante Wohnnutzung mit Grundrissen für flexible Nutzungsmöglichkeiten und Wohnformen (Etagenwohnungen, altersgerechte Wohngemeinschaften, Clusterwohnen) dient der Stärkung des Wohnpotentiales und damit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt. „Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden“

Die Parzelle 624/16 auf Flur 47 der Gemarkung Erfurt-Mitte ist eine der letzten unbebauten Flächen im Geltungsbereich des 2005 aufgestellten Bebauungsplanes EFN083. Gleichzeitig markiert sie einen entscheidenden Punkt als Begrenzung des Versorgungsschwerpunkts des Gebietes mit Anschluss an den angrenzenden Süd-West-Hang sowie mit einem typischen Aussichtspunkt an der Schnittstelle zwischen Stadt und Land.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan EFN083 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs von KRV725



Auszug aus der Planzeichnung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFN083 „Wohngebiet Ringelberg“ (seit 20.04.1996 rechtsverbindlich, 1. vereinfachte Änderung trat am 10.10.1997 in Kraft, 2. Änderung trat am 14.07.2006 in Kraft). Der südliche Teil des jetzigen Plangebiets ist im EFN083 als Baufläche „Sondergebiet Wohngebietszentrum“ dargestellt, der nördliche Teil als eine Fläche für Stellplätze.

Der Wohnraumbedarf für die Stadt Erfurt, Bedürfnisse für die nun etablierte Ringelbergsiedlung, aber auch die Frage nach dem Erscheinungsbild des Stadteingangs gaben den Anstoß, über eine Bebauungsform nachzudenken, die über die pragmatischen Vorgaben des Baufeldes für weiteres Gewerbe im B-Plan EFN083 hinausgeht.

Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt waren Ansatzpunkte für variierende Entwurfsansätze, aus denen sich im gemeinsamen Diskurs mit Stadtvertreter*innen und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt das Konzept „Riegel & Reiter“ herauskristallisiert hat.

In der Planung sind im Erdgeschoss im Außenkontakt zum Versorgungszentrum Gewerbenutzungen (Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke) angeordnet, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen. Damit wird die Funktion eines Wohngebietszentrums aufgenommen.

Die Flächen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 überplant – die eingetragenen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit werden (leicht versetzt) übernommen, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des EFN083.

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. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach dem bestehenden Bebauungsplan EFN083 nicht gegeben ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg“ 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 eine Grundstück gelten wird. Der aktuelle Bebauungsplan für diesen Bereich wird damit nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV 725 sinnvoll geändert bzw. ersetzt.

Sammelpunkt 2: Widersprüche zu Stadtentwicklungszielen und vorherigen Stadtratsbeschlüssen

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Ihnen vorliegenden Anlagen zu KRV725 stehen in mehreren gravierenden Punkten im krassen Widerspruch zu bestehenden Stadtratsbeschlüssen, Stadtentwicklungszielen und derzeit für dieses Grundstück geltenden Planungsvorgaben.
Weshalb werden aktuell gültige Stadtratsbeschlüsse missachtet oder gar komplett ignoriert?

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
siehe Begründung Punkt 1

Sammelpunkt 3: Bauhöhe - 8 Geschossigkeit - im Verhältnis zur bestehenden Bebauung

8-Stöckigkeit und Mächtigkeit der Baumaßnahme ist mit der Umfeld Bebauung absolut nicht vereinbar. Gebäudehöhen im jetzigen Bebauungsplan sind viel geringer vorgegeben. Viele der privaten Bauherren im Umfeld hatten bei den eigenen Bauten starke Restriktionen durch die Behörden, die immer mit Verweis auf den bestehenden Bebauungsplan begründet wurden. 8 Etagen sind wirklich zu hoch und müssen im Aufstellungsbeschluss deutlich geringer sein!

Abwägung
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung
Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes KRV725 wurden u.a. folgende Planungsziele formuliert (siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020):

- städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt

- Die vorhandene Bebauung des Gewerbeareals an der Leipziger Straße, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt, soll baulich und funktional qualitätsvoll ergänzt werden.
- Umsetzung der Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt

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 vorzufindende Situation und der daraus abgeleitete typologische 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 Bebauungskonzept ermöglicht auch die die Realisierung der 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 benötigte 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.

Alle gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Mögliche Auswirkungen durch die Verschattung des Gebäudes wurden in einem speziellen Besonnungsgutachten untersucht – daraus ergaben sich keine abzuleitenden Maßnahmen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 ist beabsichtigt, das seit vielen Jahren brachliegende Grundstück zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Hochpunktentwicklung zur Akzentuierung des Stadteingangs sowie zur Entwicklung einer Wohnbebauung mit unterlagerten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen.

<u>Sammelpunkt 4: Baufläche führt während der Bauzeit zu Entfall von Parkplätzen</u>
Die bebaute Fläche wird nach dem Vorentwurf nahezu vollständig ausgeschöpft. Das führt zu einem Platzbedarf für Baumaterial, Bautätigkeit, Absperrungen. Dies darf während der Bautätigkeit nicht zu Lasten der bestehenden Flächen, insbesondere der Parkplatzflächen für P&R und die anliegenden Geschäftsparkplätze gehen.

Abwägung
Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
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.

Sammelpunkt 5: Bauform und Anpassung an die bestehenden Bausituationen

Die im Vorentwurf vorgestellte und ausgelegte Bauform des/der Gebäude ist mit der vorhandenen Bebauung im krassen Widerspruch. Durch angleichende Maßnahmen ist das im B-Plan zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

siehe Begründung Punkt 3

Sammelpunkt 6: Im Projekt werden die bestehenden P&R Parkflächen genutzt, was zu Lasten von P&R geht, Ausgleich schaffen

Im Rahmen der Planung und Umsetzung ist darauf zu achten, dass entsprechend der Nutzung durch Gewerbe und Bewohnung zusätzliche Parkplätze geschaffen werden müssen und die bestehenden nicht in die Planung einbezogen werden, ohne entsprechenden Ausgleich zu schaffen. Eine Erweiterung der P&R Parkplätze ist mit dem vorgelegten Bau dann ausgeschlossen. Wie soll dann die Parkplatzerweiterung, die die Stadt ja machen wollte, für das P&R Konzept umgesetzt werden?
Ganz davon abgesehen, dass der Planungsvorschlag des Antragstellers die Nutzung der bestehenden Parkplätze einfach vorsieht. Dies führt nicht zu einer Entlastung, vielmehr zur Verschärfung der Verkehrssituation vor Ort und im gesamten Zufahrtsgebiet bis zur Innenstadt. Das Ziel einer Verkehrsentlastung der Innenstadt durch P&R Ringelberg ist nicht mehr realisierbar.
Im Rahmen der Planung ist ein nachhaltiges P&R Konzept zu erarbeiten und um zu setzen, welches insbesondere die vorgesehene Bauplanung berücksichtigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass das Gebäude nur auf dem eigenen Grundstück errichtet wird. Das anschließende Grundstück der Landeshauptstadt Erfurt mit dem P+R-Parkplatz wird nicht in Anspruch genommen.

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: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. 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.

Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt, es entfallen keine Stellplätze. Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat

beschlossen. Im Zuge dessen wird der P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert.

Abb.: Flächenoption Erweiterung P+R-Parkplatz, Quelle: Stadt Erfurt

<u>Sammelpunkt 7: Klimaveränderung durch mögliche Veränderung der Luftzirkulation für das gesamte Stadtgebiet - Klimagutachten einfordern</u>

Die für die gesamte Stadt Erfurt unbestrittene und durch diverse Gutachten bestätigte und notwendige Luftzirkulation wird durch die Mächtigkeit dieses Bauwerkes nicht nur beeinträchtigt, vielmehr ist von immensen Luft Verwirbelungen auszugehen. Ob ein notwendiger Luftaustausch entlang der Leipziger Straße und der Luftschneise, mit globalen Auswirkungen für die Innenstadt noch gegeben ist, muss durch fundierte Gutachten bewertet werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Da es sich bei dem südwestlich gelegenen Hang zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht um ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung um ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss handelt, wurden durch den Vorhabenträger zwei unabhängige Untersuchungen über die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens beauftragt:

- „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020
- „Lokalklimatischen Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020)

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. 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. Der Neubau

wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

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."

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurden Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt, in denen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt wurden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in Bebauungsplans aufgenommen worden (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzung von mind. 8 Laubbäumen, intensive und extensive Dachbegrünung).

Sammelpunkt 8: Verkehrssituation, Zufahrten und Verkehrsführung auf dem Parkplatz nicht gegeben

Die Verkehrssituation der Zufahrt für diese Bebauung ist im Planentwurf völlig unklar. Oder ist ernsthaft vorgesehen, den gesamten zusätzlichen Anwohnerverkehr und Lieferantenverkehr, der durch dieses mächtige Bauvorhaben unvermeidlich ist, über den P&R Parkplatz zu leiten. Im Rahmen des B-Planes ist eine dem Verkehr entsprechende Verkehrsregelung und Zufahrt zum Gebäude zu planen und zu realisieren, die einerseits die Erweiterung des P&R Parkplatzes und die Zufahrtsmöglichkeiten der Bewohner und Gewerbetreibenden ermöglicht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen. 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.
Die das Plangebiet umgrenzenden Verkehrsanlagen einschließlich des P+R-Parkplatzes bleiben in ihren derzeitigen Ausformungen erhalten, Änderungen entstehen lediglich mit Anbindung der Erschließungsstraße zur Straße „Ernst-Neufert-Weg" im Osten des Plangebietes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.
Der P&R Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt. Am 01.07.2020 wurde die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Darin ist vorgesehen, den P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) zu erweitern.

Sammelpunkt 9: Bürgerinformationen müssen mit den Erläuterungen der Stadtverwaltung zum BV, Klimagutachten, P&R Konzept, Infrastrukturkonzept erfolgen

Die in Pkt. 10 der Fassung KRV725 von der Verwaltung durchzuführende Bürgerinformationsveranstaltung hat bisher weder stattgefunden, noch wurde diese terminiert und zu einer solchen eingeladen. Zur Umsetzung der B-Planung soll dies vor Einleitung eines B-Plan Verfahrens erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die in der DS 1161/19 am 04.03.2020 vom Stadtrat Erfurt 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 ausgehen zum Schutz der Bevölkerung noch vor der Veröffentlichung im Amtsblatt abgesagt werden.
Eine entsprechende Veranstaltung wird voraussichtlich auch bis auf weiteres nicht durchgeführt werden können – sobald dies möglich ist, wird durch den Vorhabenträger entsprechend eingeladen.
Die Einleitung des B-Plan-Verfahrens fand mit Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 04.03.20 statt (Beschlussnr.1161/19, siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020).
Im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation sollen daher – zusätzlich zu dieser Zwischenabwägung - die häufigsten der im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) im Rahmen einer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfurt durch die Vorhabenträgerin beantwortet werden.
Weiterhin findet die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer mindestens eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat statt.

Sammelpunkt 10: Vorlage des geforderten Nutzungskonzepts bevor die Entscheidungen zum B-Plan getroffen werden

Der vorliegende Planungsentwurf basiert auf keinerlei Planungen zu Infrastruktur oder nachhaltiger Gewerbenutzung. Im Rahmen dieser Planung sind einerseits allgemeine Infrastrukturentwicklungen und Wünsche der Anwohner zu berücksichtigen. Diese sollen in einem Infrastruktur- und Gewerbeansiedlungskonzept untersucht werden, das in die Planungen einfließen soll. Hierzu soll der Vorhabenträger ein nachhaltiges Nutzungskonzept erarbeiten und im Rahmen des Verfahrens unter Beteiligung §4 Abs.1 BauGB vorstellen, welches auch die Bedarfssituationen hinreichend berücksichtigt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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 Haus-

arztpraxis und des Restaurants sowie einer Tierarztpraxis und einer altengerechten Wohngemeinschaft. Dabei stehen für die Arztpraxen und das Restaurant jeweils ca. 200 m² Nutzfläche zur Verfügung. Für die Apotheke wird weiter nach Interessenten gesucht.

Sammelpunkt 11

Die Stellungnahme soll im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Stadtrates beraten und entschieden werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind bei der Aufstellung einer Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis mitzuteilen.
Entsprechend erfolgt diese Zwischenabwägung zum Vorentwurf, die dem Stadtrat zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 zur Entscheidung vorgelegt wird.
Weiterhin findet die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer mindestens eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat statt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö1
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	11.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 11

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö2
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	30.05.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö3
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	02.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 10

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö4
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	28.05.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 2, 3, 6, 7

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö5
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	30.05.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 2, 3, 4, 7, 8

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö6
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	09.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 11

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö7
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	06.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 10

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö8
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	10.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 11

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö9
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	09.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 2, 3, 7, 11

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö10
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	09.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 4, 7 bis 10

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö11
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	09.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 2, 4, 5, 8 bis 10

Sammelpunkt 3, ergänzt um:
Dies gilt auch für die damit verbundene Beispielsituation grundsätzlicher Art einer Stadteingangsbebauung.

Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 3

Sammelpunkt 6, ergänzt um:
Eine solche Herangehensweise stellt auch die grundsätzliche Frage von P&R Plätzen zur Stärkung des ÖPNV. Die Verhinderung der Einleitung von Fahrzeugen aus dem Umfeld in die Stadt ist doch weiterhin erklärtes Ziel der Planungen, oder soll sich zukünftig eine andere Zielsetzung umgesetzt werden? Der, insbesondere unter dem Aspekt der Nutzung von neuen Großraumfahrzeugen bei der EVAG, beginnend ab Herbst 2020, erfordert spätestens ab diesem Zeitpunkt ein klares Bekenntnis und Erweiterung der P&R Plätze.

Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 6

Sammelpunkt 7, ergänzt um:
Im Fall einer Nichtbeachtung ist beispielhaft zu erwarten, dass auch andere Bauvorhaben diesem Aspekt eines gesunden Stadtklimas keinen Raum mehr geben.

Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 7

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö12-18
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	09.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 11

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö19
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	02.06.2020

Punkt 1: Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die in der Vorlage verfolgten und beschriebenen Ziele nicht oder nur unzureichend erreicht und stehen im Widerspruch zu einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung.

Eine „Akzentuierung" eines Einfahrtsbereiches einer Stadt mit einem 8-geschossigen Gebäude widerspricht nach meiner Auffassung einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung und kann auch nicht ein vordringliches Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sein. Ebenso wird ein Gebäude dieser Dimension nicht als „bauliche und qualitätsvolle Ergänzung des bestehenden Areals" gesehen, da sich im Umfeld lediglich 2-3 geschossige Gebäude sowie mehrere Gewerbenutzungen und P+R-Parkplätze befinden. Die Planung sollte insofern in Anlehnung an die bereits bestehenden Nutzungen erfolgen und demzufolge lediglich eine maßvolle bauliche Gewerbenutzung vorsehen und auch weitere Parkmöglichkeiten (P+R) umfassen.

Der vorgelegten Planung „Riegel und Reiter" ist aber zu entnehmen, dass das Gebäude nicht vorwiegend gewerblichen Zwecken sondern weitestgehend zu Wohnzwecken dienen soll, mit dem Effekt, dass die Wohnungen zudem einen freien Blick auf die Landeshauptstadt bieten sollen. Die „Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt", wie im Vorhaben als Ziel angegeben, kommt insofern nicht der Allgemeinheit sondern lediglich den späteren Wohnungseigentümern zu Gute. Von daher darf auch bezweifelt werden, dass hier überhaupt über sozialen Wohnungsbau ernsthaft nachgedacht wird. Das geht allein schon aus der ergebnisoffenen Formulierung in der Begründung des Vorhabens hervor „Mit dem Investor ist über eine anteilige Berücksichtigung sozialen Wohnungsbaus zu verhandeln". Darüber hinaus werden auch die angeführten Ziele „Umsetzung der Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien und zur baulichen Hochpunktentwicklung" nicht als anzustrebende Ziele für eine qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung für das Quartier Ringelberg gesehen. Vielmehr scheint hier die Gewinnmaximierung mit der Schaffung möglichst vieler attraktiver Wohnungen mit „Domblick" im Vordergrund zu stehen, anstelle einer maßvollen Erweiterung des bestehenden Areals um Gewerbe- und P+R-Parkflächen. Das zeigt auch die extrem dichte Bebauung auf dem Areal sowie die kaum vorhandenen Bauauflagen. In anderen Bereichen auf dem Ringelberg, sind die Bauauflagen sehr streng, während hier nahezu alles erlaubt werden soll.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. / Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt Erfurt an einer exponierten Lage auf dem Ringelberg und die Zielstellungen zur Nachnutzung der ehemals als Lagefläche genutzten Brachfläche entsprechen den landesplanerischen und regionalplanerischen Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung und somit einer nachhaltigen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtentwicklung. (u.a. Innen- vor Außenentwicklung), Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des LEP sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen, ISEK Erfurt 2030)

Insbesondere die Reaktivierung und Nachverdichtung bisher mindergenutzter Flächen im Siedlungszusammenhang entsprechen den Leitzielen der Vermeidung von Flächenneuinanspruchnahme und der Innen-vor Außenentwicklung.

Aus Sicht der Stadt und 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 vorzufindende Situation und der daraus abgeleitete typologische Ansatz, im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, werden hier verfolgt. Mit einer qualitätvollen Landmarke und prägender Architektur soll sich das Vorhaben deutlich von anderen beliebig erscheinenden Zufahrten abheben, welche häufig durch unattraktive ein- bis zweigeschossige Gewerbeanlagen geprägt sind.

Die Erdgeschossflächen sind (neben technischen und infrastrukturellen Erfordernissen) gewerblichen Nutzungen wie Hausarzt, Tierarzt, Apotheke, Gastronomie o.ä. vorbehalten, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen. Im Dachgeschoss des „Reiters“ ist eine gastronomische Verknüpfung mit dem Restaurant im Erdgeschoss vorgesehen.

Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet. Durch den Rücksprung der Arkade wird ein beiderseitiges Funktionieren des Neubaus und des P+R-Parkplatzes, die hier direkt aneinandergrenzen, ohne Beeinträchtigen gewährleistet und zusätzlich eine neue sichere Erschließung des Versorgungsareals für Fußgänger eröffnet. Direkt angelagerte Geschäftsbereiche sorgen für eine Belebung in diesem Bereich.

Die Obergeschosse bieten ein vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen und Wohnungsarten. Neben Etagenwohnungen in differenzierten Größen und Zuschnitten (19 Wohneinheiten), ermöglicht insbesondere die große tiefe Fläche auf Plateau 2 unterhalb des „Reiterleins“ eine Nutzung für besondere Wohnformen zum gemeinschaftlichen Wohnen, z.B. für Wohngruppen mit Betreuung/Service (Senioren-Wohngemeinschaften) oder gemischten Cluster-Wohngemeinschaften (Pilotprojekt). Ein Anteil der Wohnungen sowie die Erschließung aller Wohnungen sind barrierefrei geplant.

Das Erfurter Baulandmodell sieht bei Wohnbauprojekten im Geschosswohnungsbau ab einer Gesamtgröße der geplanten Wohnfläche von über 3.500 m² Wohnfläche (Mindestgrenze) die Herstellung von 20% der Flächen nach der ISSP-Richtlinie vor. Da mit dem Vorhaben eine Wohnfläche von ca. 3.300 m² realisiert wird, treffen die Vorgaben des Erfurter Baulandmodells in diesem Falle nicht zu / ist das Vorhaben von dieser Regelung ausgenommen.

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.

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.

<u>Punkt 2: Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verändern bestehende Planungen und Konzepte der Stadt und stehen im Widerspruch zu anderen Festlegungen des Stadtrates, beispielsweise zum Ausbau von P+R-Möglichkeiten am Stadtrand. Zudem verschärft die Planung die Verkehrssituation in dem gesamten Bereich Ringelberg ganz erheblich.</u>

Mit einer Umsetzung der vorgesehenen Planung ist der dringend notwendige Ausbau der bereits vorhandenen P+R-Parkflächen am Ringelberg, zur Entlastung des Verkehrs in die Innen-

stadt von Osten her, nicht mehr möglich. Auf dem ursprünglich dafür vorgesehenen Areal soll das neue Bauvorhaben umgesetzt werden, so dass diese Flächen für eine P+R-Nutzung entfallen, da Anwohnerparkplätze und Parkplätze für die Gewerbenutzung geschaffen werden müssen. Es darf bezweifelt werden, dass eine vorgesehene Tiefgarage diese Stellflächen insgesamt „auffängt". Mindestens hätte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die P+R-Nutzung eine Alternativlösung vorgesehen werden müssen. Ebenso wird sich durch den geplanten Bau eines 8-geschossigen Gebäudes mit Gewerbenutzung die Verkehrsbelastung im Bereich des Ernst-Neufert-Weges deutlich erhöhen durch parkende Autos und verstärkten An- und Abfahrtsverkehr sowie des Zulieferverkehrs. Die Ein- und Ausfahrt von der Leipziger Straße und von der Walter-Gropius-Straße, die auch nur in jeweils einer Richtung genutzt werden können, sind für den zu erwartenden Verkehrszuwachs nicht ausgelegt. Zudem ist aufgrund des Baus weiterer Häuser an der Wendeschleife der Straßenbahn in der Walter-Gropius-Straße perspektivisch mit einem weiteren Zuwachs an Fahrzeugen im Bereich der Walter-Gropius-Straße hin zur Leipziger Straße zu rechnen. Es bedarf insofern eines umfassenden Verkehrskonzeptes für den gesamten Ringelberg, bevor die hier vorgesehenen Planungen weiter verfolgt werden. Dieses ist im Rahmen des Fortgangs der Planungen unbedingt einzufordern.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. / Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.
Die das Plangebiet umgrenzenden Verkehrsanlagen einschließlich des P+R-Parkplatzes bleiben in ihren derzeitigen Ausformungen erhalten, Änderungen entstehen lediglich mit Anbindung der Erschließungsstraße zur Straße „Ernst-Neufert-Weg“ im Osten des Plangebietes.

Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt, es entfallen keine Stellplätze. Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge dessen wird der P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert.

Abb.: Flächenoption Erweiterung P+R-Parkplatz, Quelle: Stadt Erfurt

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: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. 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 Erstellung eines umfassenden Verkehrskonzeptes für den gesamten Ringelberg ist durch die Stadt Erfurt nicht vorgesehen / wird nicht für notwendig erachtet.

<u>Punkt 3: Die Umweltauswirkungen der Planung insbesondere für die Frischluftzufuhr in die Stadt werden nicht betrachtet.</u>

Das Gebiet des Ringelbergs ist eine wichtige Frischluftschneise für die Innenstadt, um so den dringend notwendigen Luftaustausch in der Stadt zu gewährleisten. Dieses wurde bereits bei der Aufstellung anderer Bebauungspläne am Ringelberg festgestellt und untersucht. Die Errichtung eines 8-geschossigen Gebäudes wird vermutlich Auswirkungen auf diese Funktion haben. Es könnte dabei zu Luftverwirbelungen und anderen Effekten kommen. Aus diesem Grund sind diese Umweltauswirkungen im Rahmen eines Gutachtens eingehend zu untersuchen. Das Gutachten sollte zwingend als Grundlage für die weiteren planerischen Überlegungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Da es sich bei dem südwestlich gelegenen Hang zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht um ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung um ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss handelt, wurden durch den Vorhabenträger zwei unabhängige Untersuchungen über die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens beauftragt:

- „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020
- „Lokalklimatischen Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020)

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. 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. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

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."

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurden Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt, in denen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt wurden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in Bebauungsplans aufgenommen worden (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzung von mind. 8 Laubbäumen, intensive und extensive Dachbegrünung).

Punkt 4: Die frühzeitige Einbeziehung der Anwohner erfolgt deutlich unzureichend. Vor der weiteren B-Planung sollten zunächst erforderliche Konzepte und Gutachten erstellt werden.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung im März 2020 beschlossen, dass eine Einwohnerversammlung am Ringelberg zum geplanten Bauvorhaben durchzuführen ist. Dieses ist ausdrücklich zu begrüßen. Diese Versammlung hat aber bisher leider nicht stattgefunden und wurde bisher auch nicht terminiert. Für die Schaffung der Akzeptanz des Vorhabens und aus Gründen der Transparenz wäre das aber bereits vor der Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll und notwendig gewesen. So können dann auch wertvolle Anregungen der Anwohner, z. B. zur Verkehrs- und Umweltsituation, aber auch zu bestimmten Nutzungskonzepten etc. frühzeitig in solche Planungen einbezogen werden. Es wird daher empfohlen, dass vor der weiteren Ausgestaltung des endgültigen B-Plans zunächst ein Verkehrskonzept inkl. Parkraumkonzept, ein Gewerbenutzungskonzept und ein Umweltgutachten zur Beurteilung der Umweltauswirkungen erstellt werden und diese Ergebnisse dann zunächst in einer Bürgerversammlung erörtert werden. Die Ergebnisse können dann in die B-Planung einbezogen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die in der DS 1161/19 am 04.03.2020 vom Stadtrat Erfurt 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 ausgehen zum Schutz der Bevölkerung noch vor der Veröffentlichung im Amtsblatt abgesagt werden.

Eine entsprechende Veranstaltung wird voraussichtlich auch bis auf weiteres nicht durchgeführt werden können – sobald dies möglich ist, wird durch den Vorhabenträger entsprechend eingeladen.

Die Einleitung des B-Plan-Verfahrens fand mit Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 04.03.20 statt (Beschlussnr.1161/19, siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020).

Im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation sollen daher – zusätzlich zu dieser Zwischenabwägung - die häufigsten der im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) im Rahmen einer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfurt durch die Vorhabenträgerin beantwortet werden.

Weiterhin findet die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer mindestens eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat statt.

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^2 Nutzfläche zur Verfügung. Für die Apotheke wird weiter nach Interessenten gesucht.

Da es sich bei dem südwestlich gelegenen Hang zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht um ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung um ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss handelt, wurden durch den Vorhabenträger zwei unabhängige Untersuchungen über die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens beauftragt:

- „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020
- „Lokalklimatischen Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020)

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. 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. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

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.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurden Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt, in denen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt wurden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in Bebauungsplans aufgenommen worden (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzung von mind. 8 Laubbäumen, intensive und extensive Dachbegrünung).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö20
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	11.06.2020

Punkt 1: Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Erfurt

Die Belange nach § 1 Abs.6 Ziff. 7 c) BauGB sind nicht hinreichend gewichtet worden. In einer zentralen ***Frischluftschneise*** *der Stadt Erfurt soll ein massiver, achtgeschossiger Baukörper errichtet werden. Die Luftzufuhr in die Krämpfervorstadt, aber auch in den Innenstadtbereich und zum Kaltluftspeicher "Wiese Ringelberg Hangkante" wird in erheblichem Maße abgeriegelt. Die Stadt heizt sich weiter auf. In Zeiten der globalen Erwärmung ist eine solche Planung nicht nachvollziehbar. Die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Krämpfervorstadt, aber auch des Innenstadtbereiches soll den Gewinninteressen eines privaten Investors geopfert werden.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Da es sich bei dem südwestlich gelegenen Hang zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht um ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung um ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss handelt, wurden durch den Vorhabenträger zwei unabhängige Untersuchungen über die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens beauftragt:

- „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020
- „Lokalklimatischen Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020)

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. 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. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

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.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurden Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt, in denen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt wurden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in Bebauungsplans aufgenommen worden (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzung von mind. 8 Laubbäumen, intensive und extensive Dachbegrünung).

Punkt 2

Die Ziele des privaten Investors müssen kritisch hinterfragt werden: Nach Presseberichten der TA ist eine der Gesellschafterinnen der Projektgesellschaft mit der Finanzierung eines Hochhausprojektes am Erfurter Innenstadtring gescheitert. Das Projekt sei an einen auswärtigen Investor veräußert worden (TA vom 15.11 .2019). Es dürfte daher nicht fernliegend sein, zu befürchten, dass bei "Riegel und Reiter" ähnlich verfahren werden könnte. Die vollmundigen Versprechungen zum Nutzungskonzept werden dann unter Umständen in Luxus-Eigentumswohnungen mit Domblick münden, während das dringend erforderliche Stadtteilzentrum für den Ringelberg mit Gastronomie, Ärzten pp. weiter fehlen wird. Auffällig ist, dass für die der Innenstadt zugewandte Seite des Projekts noch keine konkretisierte Gestaltungsidee vorliegt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem 8-geschossigen („Reiter“) und einem 6-geschossigen („Reiterlein“) sowie einem verbindenden 2-geschossigen („Riegel“) Gebäudeteil. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen wie Hausarzt, Tierarzt, Apotheke, Gastronomie als Ergänzung zu den örtlichen Angeboten sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Dies entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt und stärkt die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs „Krämpfervorstadt, Leipziger Straße“ für den Stadtteil. Diese Nutzungen werden auch in einem Durchführungsvertrag verankert.

Im Sinne des angestrebten urbanen Charakters und der fußläufigen Attraktivität der Freiräume sowie entsprechend des Planungsziels, der baulichen und funktional qualitätsvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung des Gewerbeareals mit Nahversorgungsfunktion sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen aller Baufelder ausgeschlossen.

Die Obergeschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten und bieten ein vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (Etagenwohnungen, besondere Wohnformen zum gemeinschaftlichen Wohnen, z.B. Senioren-Wohngemeinschaften mit Betreuung/Service und gemischte Cluster-Wohngemeinschaften). Darüber hinaus ist im Dachgeschoss des „Reiters“ (7.OG) eine kleine Gastronomie in Verknüpfung mit dem Restaurant im Erdgeschoss vorgesehen (Barbetrieb Dachterrasse nur bis 22.00 Uhr).

Punkt 3: CoVid 19 und Bauplanungsrecht

Die Planungsidee „Riegel und Reiter" ist vor der Coronakrise entwickelt worden. Die Pandemie zwingt zu einem neuen Blick auf die Kriterien des § 1 Abs. 7 BGB: Die Lebensqualität des urbanen Raums kommt jetzt größere Bedeutung zu (vgl. Lembke/Ochs, FAZ vom 26.04.2020).

Dazu gehört insbesondere, dass die Luftqualität in der Stadt bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nunmehr höher zu gewichten ist.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
siehe Begründung Punkt 1
Zudem wird mit dem Vorhaben angestrebt, auch für die Bewohner des Ringelbergs attraktive Freiräume im Umfeld des Vorhabens zur Steigerung der Lebensqualität im urbanen Raum herzustellen. So wird die bestehende Wegebeziehung zwischen den Einkaufsmöglichkeiten am Ernst-Neufert-Weg und dem Geh- und Radweg an der Hangkante 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.
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.

Punkt 4
Die ökonomischen Folgen sind zu bedenken. Das Bevölkerungswachstum in Erfurt ist selbst nach den offiziellen Zahlen der Stadt Erfurt zum Erliegen gekommen. Dem steht eine (wohl zu) rege Bautätigkeit gegenüber. Allein im neuen Wohnquartier "Posthöfe" in der Krämpfervorstadt werden 465 Wohnungen errichtet. Da ein Zuzug nach Erfurt nicht mehr stattfindet, wird die intensive Neubautätigkeit eine Binnenwanderung in der Stadt auslösen. Unattraktive Plattenbaugebiete werden verlassen werden. Die Segregation in Erfurt wird zunehmen.

Abwägung
Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung
Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Die laut der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose (s.o.) bis zum Jahr 2030 infolge von Zuwanderung und dem stetigen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße rein quantitativ bis zu 13.000 benötigten neuen Wohneinheiten bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern.

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren.

Zudem ist die Aufbereitung innerstädtischer und innenstadtnaher Flächen für den Wohnungsbau und Dienstleistungen zu forcieren, um das ländlich geprägte Umland mit seinen schützenswerten Naturräumen und hochwertigen Böden vor einer unstrukturierten Entwicklung zu schützen.

Die geplante Wohnnutzung mit Grundrissen für flexible Nutzungsmöglichkeiten und Wohnformen (Etagenwohnungen, altersgerechte Wohngemeinschaften, Clusterwohnen) dient der Stärkung des Wohnpotentiales und damit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt. Damit kann auch das vorhandene Wohnraumangebot auf dem Ringelberg sinnvoll ergänzt werden, ohne dass relevante Auswirkungen auf die vorhandenen Plattenbaugebiete und eine Segregation in Erfurt durch die Umsetzung des Vorhabens zu erwarten sind.

Punkt 5: Überlastung der Schulen und Kindergärten

Die Infrastruktur in der Krämpfervorstadt steht bereits jetzt kurz vor der Überlastung. Schulplätze sind knapp. Ein Ausweichen auf die Grundschule in Kerspleben ist nicht mehr möglich. Diese ist vollständig ausgelastet. Kindergartenplätze sind nach den Bekundungen der Stadt Erfurt selbst zu wenig vorhanden.
Die 465 Neubauwohnungen der "Posthöfe" werden die Infrastruktur zusammenbrechen lassen. Eine neue Schule an der Greifswalder Straße ist eine schöne Vision. Allein: Aufgrund der Coronakrise werden die Stadtfinanzen die Finanzierung einer solchen Schule auf lange Zeit nicht zulassen. Daher ist die Genehmigung weiterer größerer Bauvorhaben im Bereich Krämpfervorstadt / Ringelberg im Moment abwägungsfehlerhaft.
Zudem müssen in Zeiten knapper Finanzen die ökonomischen Folgen für die Stadt in besonderer Weise bedacht werden: Den Gewinn streicht der Unternehmer ein, die Folgekosten für die Infrastruktur muss die Stadt tragen. In der momentanen krisenhaften Zuspitzung der finanziellen Situation der Stadt Erfurt ist dies unverantwortbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes nicht stehen für einen Schulneubau keine Flächen zur Verfügung. Damit käme die Kapazitätserweiterung nur durch Erweiterungen der vorhandenen Standorte bzw. durch Neubau auf städtischen Flächen in den jeweiligen Einzugsbereichen in Frage. Inwieweit dafür entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen und geeignet wären, muss durch die Fachämter der Stadtverwaltung geprüft und ggf. die notwendigen Schritte hinsichtlich Flächentausch / Grundstückserwerb etc. eingeleitet werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen neben Infrastruktureinrichtungen lediglich 19 Etagenwohnungen in differenzierten Größen und Zuschnitten und besondere Wohnformen zum gemeinschaftlichen Wohnen, z.B. für Wohngruppen mit Betreuung/Service (Senioren-Wohngemeinschaften) oder gemischten Cluster-Wohngemeinschaften (Pilotprojekt), die zwar keinen signifikanten Bedarf an Schulplätzen auslösen werden, jedoch im Rahmen der Planung der sozialen Infrastruktur im Bereich der Oststadt mit berücksichtigt werden müssen.

Neben den zahlreichen vorhandenen Kita-Plätzen auf dem Ringelberg, ist noch ein neuer Standort im Bebauungsplan EFN083 "Wohngebiet Ringelberg" – 2. Änderung festgesetzt, der bei Bedarf realisiert werden kann.

Punkt 6: Verstärkung des Autoverkehrs in der Innenstadt

Der P+R-Parkplatz Ringelberg (Ernst-Neufert-Weg) hat seine Kapazitätsgrenze erreicht. Er ist ständig überlastet. Der Parkplatz muss dringend erweitert werden, um zu verhindern, dass die Kraftfahrerinnen und Kraftfahrer mit dem Pkw weiter in die Innenstadt fahren. Das geplante Bauvorhaben verhindert eine Erweiterung des Parkplatzes. In der Konsequenz werden die Autofahrer mit dem Fahrzeug bis in die Innenstadt fahren. Die Luftqualität verschlechtert sich weiter. Ein ökologisch vollkommen falsches Signal fortgesetzt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt, es entfallen keine Stellplätze. Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge dessen wird der P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert.

Abb.: Flächenoption Erweiterung P+R-Parkplatz, Quelle: Stadt Erfurt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö21
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	04.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 5

Sammelpunkt 7, ergänzt um:
Wann sind diese Gutachten einsehbar? Wurde bereits geprüft, wie sich das mit der Luftqualität in dem innerstädtischen Bereich auswirkt? Da ich in der Innenstadt wohne, habe ich Bedenken, dass unsere Luftqualität sich noch weiter verschlechtert.

Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 7

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö22
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	07.06.2020

Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedeutet eine Änderung des rechtsgültigen Baubauungsplanes und wird in folgenden Punkten beanstandet:

Punkt 1

Kritisch für die Bewohnenden des Ringelberg ist nicht nur die Höhe, sondern vor allem auch, dass mit diesem Bauvorhaben der Weg für eine Erweiterung des bereits jetzt überfüllten P+R-Parkplatzes sowie die vorgesehene Ansiedlung von Flächen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke verbaut wird. In dem Erfurter Wohngebiet Ringelberg wohnen mittlerweile über 5.000 Menschen und es gibt keine Arztpraxis, keine Physiotherapie, keinen Jugendclub, keinen Bürgerraum etc.

....

Die in der Stadtratsvorlage erfolgte wörtliche Bezeichnung der Fläche als „Gewerbeareal an der Leipziger Straße, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt" ist eine Irreführung der Stadträte. Nach rechtsgültigem B-Plan handelt es sich hier um keine „Gewerbefläche", sondern um das Sondergebiet 1 (SO 1) – Wohngebietszentrum mit einer zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel und Drogerieartikel von insgesamt 1.500 m² und sonstige Sortimente sind bis max. 300 m². Darüber hinaus sind ausnahmsweise der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen.

....

Die in der Stadtratsvorlage benannte „Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt" (exklusiver Domblick) sollte nicht einigen privilegierten Eigentumswohnungsbesitzern, sondern der Allgemeinheit zugutekommen. Deshalb müssen hier die im rechtsgültigen B-Plan vorgeschriebenen Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke beibehalten werden.

....

Es werden zu dem 1996 rechtsverbindlich beschlossenen Bebauungsplan verschiedene nachfolgende Planstände (1. / 2. Änderung) und deren Festsetzungen zu zulässigen Nutzung beschrieben.

....

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" wird das an der Leipziger Straße befindliche Sondergebiet 1 für ein Wohngebietszentrum nunmehr weiter verkleinert. Ebenso wird die Fläche für den P+R-Parkplatz verkleinert.

....

Die in der Stadtratsvorlage benannte Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt sollte nicht einigen privilegierten Eigentumswohnungsbesitzern, sondern der Allgemeinheit zugutekommen. Deshalb sollten hier wie im rechtsgültigen B-Plan vorgeschrieben ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke beibehalten werden und zulässig sein.
Es geht offensichtlich ausschließlich um Vorteile eines privaten Bauherrn, der eine der letzten vermeintlich freien Flächen am Ringelberg mit teuren Wohnungen belegen will. Dies geht zu Lasten der Allgemeinheit, da damit der Weg für eine Erweiterung des bereits jetzt überfüllten

P+R-Parkplatzes sowie eine perspektivische Ansiedlung von Flächen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke verbaut wird.
....
Ein Wohngebietszentrum für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke fehlt und wird mit der nunmehrigen faktischen Änderung des B-Plans auch nicht mehr möglich sein.
Das Wohngebietszentrum, welches laut ursprünglichem B-Plan auch tatsächlich im Zentrum und für alle Bewohner gut erreichbar geplant war, wurde bereits mehrfach verkleinert und sukzessive an den Rand des Wohngebiets verlagert. Nun wird es noch weiter verkleinert. Wo sich Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke ansiedeln können, ist völlig unklar.
Es ist deshalb erforderlich, verbindlich Flächen für ein Bürgerhaus mit Arztpraxen, Physiotherapie sowie Räumen für Vereine, Jugendliche, Familien, Alleinstehende und Senioren festzulegen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass das Gebäude nur auf dem eigenen Grundstück errichtet wird. Das anschließende Grundstück der Landeshauptstadt Erfurt mit dem P+R-Parkplatz wird nicht in Anspruch genommen.

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: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. 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.

Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt, es entfallen keine Stellplätze. Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge dessen wird der P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert.

Abb.: Flächenoption Erweiterung P+R-Parkplatz, Quelle: Stadt Erfurt

Zudem wird mit dem Vorhaben angestrebt, auch für die Bewohner des Ringelbergs attraktive Freiräume im Umfeld des Vorhabens zur Steigerung der Lebensqualität im urbanen Raum herzustellen. So wird die bestehende Wegebeziehung zwischen den Einkaufsmöglichkeiten am Ernst-Neufert-Weg und dem Geh- und Radweg an der Hangkante 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. Dem Restaurant wird ein Außenbereich zugeordnet, welcher eine Außenbewirtung möglich macht und die Bewohner auf dem Ringelberg mit einem zusätzlichen Aufenthaltsbereich zum Verweilen einlädt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV 725 "Riegel + Reiter Ringelberg" kann als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Das Vorhaben, für das Baurecht geschaffen werden soll, weist einen deutlichen Bezug zum im Flächennutzungsplan dargestellten Nahversorgungszentrum auf. Dass dabei überwiegend eine Wohnnutzung realisiert werden soll, berührt die Grundzüge der dargestellten Art der Bodennutzung nicht. Dies gilt schon deshalb, da das Sondergebiet „Handel / Nahversorgungszentrum" aus gesamtstädtischer Perspektive Teil des Neubauwohngebietes ist. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV 725 geplante Realisierung unterschiedlicher Wohnungstypen entspricht der angrenzenden Wohnnutzung.

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.

Punkt 2

Die in der Stadtratsvorlage benannte „Zielstellung einer baulich und funktional qualitätsvollen Ergänzung" wird mit dem angestrebten 8-geschosssigen Wohnhaus samt erdgeschossiger Unterlagerung mit Parkplätzen und Gewerbe Änderung nicht erreicht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt..

Begründung

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 Bebauungskonzept ermöglicht auch die die Realisierung der 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.

Punkt 3

Die in der Stadtratsvorlage benannte „Organisation des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss" führt zu einer wenig qualitätsvollen und dunklen Zone und Verschwendung wertvoller barrierefreier Fläche für Geschäfte, Sozialeinrichtungen etc. Außerdem ist diese Fläche für über 7.000 m² BGF bei weitem nicht ausreichend.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzkonzept/-nachweis in den Gebäuden in Bereichen des Erdgeschosses untergebracht werden: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Darüber hinaus bleiben ausreichend Flächen zur Einordnung der geplanten gewerblichen Nutzungen wie Hausarzt, Tierarzt, Apotheke, Gastronomie o.ä., die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen.
Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet und über die Festsetzung von Gehrechten und Fahrrechten für Fahrräder gesichert. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt nicht unmittelbar angrenzend an diese Wegeachsen, vielmehr sorgen direkt angelagerte Geschäftsbereiche und eine Gastronomie mit Außenbewirtung für die Belebung und Attraktivität dieser Bereiche.

Durch den Rücksprung der Arkade wird ein beiderseitiges Funktionieren des Neubaus und des P+R-Parkplatzes, die hier direkt aneinandergrenzen, ohne Beeinträchtigen gewährleistet und zusätzlich eine neue sichere Erschließung des Versorgungsareals für Fußgänger eröffnet.

sowie:

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 und 2 (zusammengefasst)

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 3 und 5 (zusammengefasst)

Sammelpunkt 6, ergänzt um:
Hinweis auf BGF = 7.163 m²,
Hinweis, dass mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Fläche für den P+R-Parkplatz verkleinert wird,
Hinweis, dass der P&R Parkplatz schon jetzt meist überfüllt ist und perspektivisch weiteren Bedarf haben wird.

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 6

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 7 bis 10

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö23
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	09.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 6, 11

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö24
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	10.06.2020

Punkt 1

Im gültigen B-Plan EFN 083 Ringelberg ist ein großer Teil des KRV725-Areals als Stellplatz (St) ausgewiesen. Genauso wird dieses Gebiet seit Jahren als P+R-Platz genutzt. Das Umsteigen in die Straßenbahn 2 und das Freihalten der Stadt von dichtem Autoverkehr von außerhalb war bisher immer Ziel der Stadtplaner. Als Bewohner des Ringelbergs seit 5 Jahren beobachte ich schon diese ganze Zeit, dass der P+R-Platz innerhalb der Woche komplett ausgelastet ist. Zunehmend werden durch die Pendler schon Parkplätze innerhalb des Wohngebietes genutzt. Die Parkplatzsituation im neuen Wohngebiet Ringelberg ist schon jetzt überlastet.
Mir fehlt im Vorhabenbezogenen B-Plan KRV725 ein realistisches Parkplatzkonzept, das Bewohner, Besucher und Nutzer der Gewerbeeinheiten sowie Pendler von Außerhalb in ausreichendem Maße berücksichtigt. Allein die Forderung, das Untergeschoß dafür zu nutzen, wird nicht ausreichen.
Vielleicht kann die Stadt Erfurt in der Leipziger Straße andere P+R – Flächen ausweisen oder der Investor schafft auf den Flachdächern zusätzlichen Parkraum. Ebenso wäre eine Verdoppelung der vorhandenen Parkflächen vor dem Supermarkt durch Schaffung einer 2. Parketage denkbar.
Sollte die Stadt einmal ernsthaft über für Nutzer kostenfreien ÖPNV nachdenken, werden die bereits vorhandenen P+R - Flächen auf keinen Fall reichen!

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass das Gebäude nur auf dem eigenen Grundstück errichtet wird. Das anschließende Grundstück der Landeshauptstadt Erfurt mit dem P+R-Parkplatz wird nicht in Anspruch genommen.

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: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. 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.

Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt, es entfallen keine Stellplätze.

Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge dessen wird der P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö25
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	11.06.2020

Punkt 1

Die vorgesehen Bauhöhe von 8 Geschossen passt nicht zur bisherigen Baulandschaft in diesem Wohngebiet. Im bisherigen B-Plan ist eine Bebauung in der Art nicht erlaubt. Es liegt eine grundlegende Änderung des B-Planes vor.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes KRV725 wurden u.a. folgende Planungsziele formuliert (siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020):

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

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 vorzufindende Situation und der daraus abgeleitete typologische 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.

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.

Alle gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Mögliche Auswirkungen durch die Verschattung des Gebäudes wurden in einem speziellen Besonnungsgutachten untersucht – daraus ergaben sich keine abzuleitenden Maßnahmen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 ist beabsichtigt, das seit vielen Jahren brachliegende Grundstück zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Hochpunktentwicklung zur Akzentuierung des Stadteingangs sowie zur Entwicklung einer Wohnbebauung mit unterlagerten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen. Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 soll Planungsrecht für das Wohn- und Geschäftshaus „Riegel und Reiter“ geschaffen

werden, da sich die geplante Geschossigkeit nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan EFN083 entwickeln lässt.

Punkt 2

Im Projekt werden die bestehenden P&R Parkflächen genutzt, was zulasten von P&R geht. Es ist zu vermuten, dass die Parker ins Wohngebiet ausweichen. Hier muss vor Beginn der Baumaßnahme Ausgleich geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass das Gebäude nur auf dem eigenen Grundstück errichtet wird. Das anschließende Grundstück der Landeshauptstadt Erfurt mit dem P+R-Parkplatz wird nicht in Anspruch genommen.

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: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. 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.

Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt, es entfallen keine Stellplätze. Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge dessen wird der P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert.

Abb.: Flächenoption Erweiterung P+R-Parkplatz, Quelle: Stadt Erfurt

Punkt 3
Es fehlt ein Klimagutachten, ob dieser Bau negative Auswirkungen auf die Luftzirkulation im Stadtgebiet hat.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Da es sich bei dem südwestlich gelegenen Hang zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht um ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung um ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss handelt, wurden durch den Vorhabenträger zwei unabhängige Untersuchungen über die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens beauftragt:

- „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020
- „Lokalklimatischen Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020)

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. 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. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

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.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö26
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	12.06.2020

Punkt 1

Das Verfahren weist vielfältige Mängel auf, die in einem späteren Normenkontrollverfahren im Einzelnen aufgegriffen werden.
Gravierend ist unter anderem, dass sich die Stadt Erfurt vorliegend in Widerspruch zu Punkt 07 und 10 des o.g. Beschlusses vom 4.3.2020 setzt. Dieser Beschluss entfaltet Bindungswirkung. Weder die vorgesehene Einwohnerversammlung noch die Öffentlichkeitsveranstaltung, die die Bürger in die Lage versetzen sollten, weitere Informationen zu erhalten und das Vorhaben zu bewerten, haben stattgefunden. Über die Auswirkungen der Planung, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sein müssen, wurden die Bürger weder durch die ausgelegten Unterlagen, noch durch die angekündigten und unterbliebenen Veranstaltungen unterrichtet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die in der DS 1161/19 am 04.03.2020 vom Stadtrat Erfurt 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 ausgehen zum Schutz der Bevölkerung noch vor der Veröffentlichung im Amtsblatt abgesagt werden.
Eine entsprechende Veranstaltung wird voraussichtlich auch bis auf weiteres nicht durchgeführt werden können – sobald dies möglich ist, wird durch den Vorhabenträger entsprechend eingeladen.
Im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation sollen daher – zusätzlich zu dieser Zwischenabwägung - die häufigsten der im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) im Rahmen einer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfurt durch die Vorhabenträgerin beantwortet werden.
Weiterhin findet die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer mindestens eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat statt. Dabei werden der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans folgende Anlagen zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung beigefügt:

(1) Grünordnungsplan mit Konflikt- und Maßnahmenplan, 26.11.2020, Alkewitz Landschaftsarchitekten, Erfurt

(2) Umweltbericht, 26.11.2020, Alkewitz Landschaftsarchitekten, Erfurt

(3) Schallimmissionsprognose Nr. LG 46/2020-A, 04.12.2020, IFS Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, Eisenach

(4) Klimaexpertise, 03.03.2020, INKEK GmbH, Lohfelden

(5) Lokalklimatisches Gutachten, 12/2020, Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe

(6) Besonnungsgutachten, 20.11.2020, Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dresden

Diese Gutachten lagen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Daraus resultierende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Punkt 2

Darüber hinaus sind bereits jetzt verschiedene Abwägungsfehler ersichtlich, die die Planung eines 8-geschossigen Hochhauses in einem Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet fehlerhaft werden lassen.
Speziell Belange des Umweltschutzes und damit auch des Gesundheitsschutzes der Bevölkerung werden nicht angemessen berücksichtigt.
So lässt die Planung jegliche Auseinandersetzung mit den bisherigen Ergebnissen des von der Stadt selbst seit dem Jahr 2019 geförderten Projekts HeatResilientCity (siehe http://heatresilientcity.de/projekt/beispielquartier-erfurt-oststadt/) vermissen. Die dortigen Aussagen zu Kaltluftentstehungsgebieten am Hangfuß der östlichen Hochflächen stehen in diametralem Gegensatz zur offenbar den Planungen zugrundliegenden Annahme, ein Hochbauprojekt wie „Riegel und Reiter", sei klimaunschädlich. Die Forschungsergebnisse belegen zudem, dass die in der Oststadt vorhandenen Brach- und Grünflächen, wie alter Posthof, Gleisanlagen des alten Güterbahnhofs noch als lokaler Ausgleichsraum mit hoher bioklimatischer Wirkung fungieren, die aufgrund ihrer Größe derzeit noch eine Bildung von lokaler Kaltluft und die Frischluftzufuhr erlauben. Die Posthöfe sind mittlerweile extensiv mit mehrstöckigen Wohnhäusern bebaut, für andere Brachen sind ebenfalls Bebauen anvisiert. Damit entfällt die klimatische Ausgleichsfunktion dieser Flächen.
Die Planung schädigt nicht zuletzt zudem in hohem Maße das Ansehen der Stadt Erfurt, die sich einerseits als „HeatResilientCity" darstellen will, andererseits aber enorm klimaschädliche Planungen vorantreibt. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der anstehenden Bundesgartenschau kann dies zu einem Imageverlust führen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Da es sich bei dem südwestlich gelegenen Hang zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht um ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung um ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss handelt, wurden durch den Vorhabenträger zwei unabhängige Untersuchungen über die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens beauftragt:

- „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020
- „Lokalklimatischen Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020)

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. 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. Der Neubau

wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

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."

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurden Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt, in denen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt wurden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in Bebauungsplans aufgenommen worden (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzung von mind. 8 Laubbäumen, intensive und extensive Dachbegrünung).

Die kompakte Bauweise auf einer stadttechnisch erschlossenen und in das Stadtgebiet integrierten Fläche ohne Inanspruchnahme von weiteren Grün- und Freiflächen trägt dem Ziel flächensparenden Bauens Rechnung.

Punkt 3

Eine Planung, die diese Feststellung (Punkt 2) ignoriert, verstößt zudem gegen die sog. ökologischen Kinderrechte der UN-Kinderrechtskonvention, Art. 24. der Erfurter Kinder, so auch gegen die Rechte meiner Tochter. Kinder sollen nach dem Inhalt dieser Norm in einer soweit wie möglich ökologisch intakten Umwelt aufwachsen können und vor Gesundheits- und Entwicklungsstörungen durch Umwelteinflüsse geschützt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 2
Das Vorhaben „Riegel und Reiter" entspricht sowohl den mit der Aufstellung des B-Plans genannten Planungszielen der Stadt Erfurt (siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020) als auch den landesplanerischen und regionalplanerischen Erfordernissen und Zielstellungen und somit einer nachhaltigen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtentwicklung. Insbesondere die Reaktivierung und Nachverdichtung bisher mindergenutzter Flächen im Siedlungszusammenhang entsprechen den Leitzielen der Vermeidung von Flächenneuinanspruchnahme und der Innen-vor Außenentwicklung.

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen zur Verbesserung der klimaökologischen und lufthygienischen Situation im Gebiet getroffen:

- die Dachflächen über dem 1. und 2. Obergeschoss werden intensiv begrünt (Substratdicke beträgt mind. 30 cm)
- die obersten Dachebenen der Baufelder 1 und 2 („Reiter" und „Reiterlein") werden mit einer extensiven Dachbegrünung (und Anlagen der solaren Energiegewinnung) ausgestattet (Substratdicke beträgt mind. 10 cm)
- eine für diesen Standort angemessene Begrünung, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten für Bäume (mindestens 8 Laubbäume in einer Qualität von

mind. Hochstamm STU 18/20, 3xv, mDb) und Sträucher in Form von mit der Stadt Erfurt abgestimmten Pflanzlisten

- Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (einschließlich dem Betrieb offener Kamine gemäß§ 2 Nr. 12 der 1. BlmSchV)

2.4. Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I1
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	10.06.2020	

Verweis auf Stellungnahme vom 12.08.2019.
Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind weiterhin gültig und im weiteren Verfahren zu beachten.

Punkt 1
Bereits mit Beginn des Verfahrens ist die verkehrliche Erschließung des Gebietes zu betrachten. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, in diesem Falle die Leipziger Straße, ist gemäß dem geltenden Regelwerk so auszubilden, dass die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Der konkrete Ausbaubedarf ist in Form einer verkehrstechnischen Untersuchung nachzuweisen, ggfs. sind Synergien mit dem benachbarten Vorhaben KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" möglich. In besonderem Maße ist dabei der ÖPNV zu berücksichtigen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung
Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.
Die das Plangebiet umgrenzenden Verkehrsanlagen einschließlich des P+R-Parkplatzes bleiben in ihren derzeitigen Ausformungen erhalten, Änderungen entstehen lediglich mit Anbindung der Erschließungsstraße zur Straße „Ernst-Neufert-Weg“ im Osten des Plangebietes.
Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Leipziger Straße erfolgt nicht. Das geplante benachbarte Vorhaben KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" kommt gemäß Stadtratsbeschluss nicht zur Ausführung.

Punkt 2
Ggfs. erforderliche Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen an der Leipziger Straße sind im Sinne des Verursacherprinzips vom Investor zu tragen. Unabhängig davon wird vorausgesetzt, dass der Investor auch sämtliche darüber hinausgehenden Leistungen zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes übernimmt. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Stadt abzuschließen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

An der Leipziger Straße sind keine Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen notwendig (siehe Begründung Punkt 1).
Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten und keine Unterhaltungskosten.

Punkt 3

Besonderes Augenmerk ist den Anforderungen des ruhenden Kfz-Verkehrs zu widmen. Dieser ist innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf des Gewerbes (Beschäftigte und Kunden) sowie der Bewohner inklusive deren Besucher Genüge getan wird. Eine entsprechende Stellplatzbilanz ist im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Abstellung von Kfz des neuen Gebietes nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum erfolgen kann. Dies gilt in besonderem Maße für den bestehenden P+R-Platz. Es ist nachdrücklich darauf zu verweisen, dass dieser im Tagesverlauf vollständig ausgelastet ist, so dass keinerlei Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen. Zudem ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens jegliche Erweiterungsmöglichkeiten des P+R-Platzes entfallen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzkonzept/-nachweis vollständig im Plangebiet in den Gebäuden in Bereichen des Erdgeschosses untergebracht werden: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker).

Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzschlüssel wurde im Vorfeld mit dem Bauamt , mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Verkehrsplanung und dem Tiefbau- und Verkehrsamt abgestimmt.

Für das Vorhaben wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit und 3,0 Stellplätze je Clusterwohnung, davon ein Stellplatz als Carsharing-Stellplatz, festgesetzt. Die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und die (Senioren-) Wohngruppen werden auf Grundlage der Thüringer Bauordnung (§ 49 ThürBO i.V.m. Anlage Nr. 49.1.7 VollzBekThürBO) ermittelt. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist in der Begründung unter *„3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen“* dargelegt.

Die Einordnung der 52 PKW-Stellplätze ist wie folgt geplant:

- Garage Reiter (Baufeld 4) → 20 STP als Doppelparker
- Garage Reiterlein (Baufelder 2 und 3): → 30 STP, tw. als Doppelparker, davon 26 für gewerbliche Nutzung
- im Bereich der Passage: → 2 STP, davon 1 Carsharing-Stellplatz

Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt, es entfallen keine Stellplätze. Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge dessen wird der P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert.

Abb.: Flächenoption Erweiterung P+R-Parkplatz, Quelle: Stadt Erfurt

Punkt 4

Neben den Bedarfen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs sowie der ÖPNV-Erreichbarkeit muss auch die Erschließung durch den Radverkehr angemessen berücksichtigt werden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV zu bemessen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Neben den PKW-Stellplätzen werden durch den Vorhabenträger über 100 Fahrradstellplätze bzw. barrierefreie Fahrradabstellmöglichkeiten für Bewohner, Nutzer und Besucher hergestellt. Dies entspricht (bzw. übertrifft) dem empfohlenen Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m² Wohnfläche, gemäß den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Die Einordnung der Fahrrad-Stellplätze ist wie folgt geplant:

- 35 Doppelbügel innerhalb der Freianlagen → 70 STP
- 1 Abstellbox (Laubengang) je WE (inkl. Clusterwohnen u. altengerechte Wohngemeinschaften) mit einem Platzvolumen für mind. 2 Fahrräder → 44 STP

Die wohnungszugeordneten Abstellboxen im Bereich der Laubengänge sind auch für Fahrräder geeignet und über die entsprechend groß dimensionierten Aufzüge bequem erreichbar. Die Dimensionierung der Boxen ermöglicht prinzipiell auch das Einstellen von Fahrradanhängern.

Punkt 5

Es ist davon auszugehen, dass aus dem neuen Gebiet ein Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr entsteht. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung hinreichend zu würdigen. Die Verkehrsan-

lagen sind so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen. Die Verkehrsführung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist.

Abwägung
Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung
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“. Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet. Somit werden durch die Neubebauung das gesamte Quartier und die neugeschaffene Infrastruktur von allen Seiten bequem erreichbar sein.
Die geplante Passage wird im Bebauungsplan als Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt.
Durch den Rücksprung der Arkade wird ein beiderseitiges Funktionieren des Neubaus und des P+R-Parkplatzes, die hier direkt aneinandergrenzen, ohne Beeinträchtigen gewährleistet und zusätzlich eine neue sichere Erschließung des Versorgungsareals für Fußgänger eröffnet. Direkt angelagerte Geschäftsbereiche sorgen für eine Belebung in diesem Bereich.
Differenzierte Beläge helfen die als Shared Space konzipierten Erschließungsflächen für Passanten, Radfahrer und Bewohnerverkehr zu ordnen.

Punkt 6
Der 2. Rettungsweg ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen. Dementsprechend sind Feuerwehraufstellflächen auf den eigenen Grundstücken zu berücksichtigen.

Abwägung
Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung
Es werden alle Rettungswege über bauliche Rettungswege vorgesehen. Entsprechend ist für die Evakuierung von Personen keine Aufstellfläche für die Feuerwehr direkt am Gebäude erforderlich. Als Zufahrt für die Feuerwehr können die Fahrstraßen der vorhandenen Parkplatzanlage genutzt werden. Gemäß „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ wird in der Nähe des Gebäudes eine Bewegungsfläche von mindestens 7 m x 12 m vorgesehen.

Punkt 7
Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend *die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dies gilt, neben der Berücksichtigung ausreichender Fahrbahnbreiten und Kurvenradien, auch für entsprechende Wendemöglichkeiten.*
Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind. Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) sind so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Die hierzu ggfs. erforderlichen Wendestellen sind in ausreichender Grö-

ße vorzusehen. Einer Errichtung von Stichstraßen ohne nachgewiesener, ausreichender Wendemöglichkeit wird nicht zugestimmt. Dies gilt insbesondere wenn es sich dabei um Straßenabschnitte handelt, die auf Grund ihrer Verkehrsbedeutung öffentliche Straßen werden sollen.

Abwägung
Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung
Die Anfahrbarkeit durch Liefer-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Post- und Paketdienste ist über den Ernst-Neufert-Weg gegeben.
Der Müll wird im Erdgeschoss der Gebäude gesammelt. Die Übergabe wird unter Bereitstellung durch den Hausmeisterdienst an den Abholtagen gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt über den anfahrbaren Übergabeplatz nordöstlich der Passage erfolgen. Dieser Standort wurde im Vorfeld mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt und eine entsprechende Übernahmestelle im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	11.06.2020	

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm:

Punkt 1
An Hand der schalltechnischen Untersuchung durch Ing. Büro Frank & Apfel vom 04.11.2018 sind nachfolgende Auflagen für die Zustimmung zu erfüllen:

Die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm sind rechtlich zwingend einzuhalten und lassen keine Abwägung zu. Im o. g. Gutachten wurden Überschreitungen (durch Gewerbelärm) von 8 dB(A) am Tag und 2 dB(A) in der Nacht bezogen auf ein Mischgebiet festgestellt. Deswegen sind öffenbare Fenster von schutzwürdigen Räumen in den Bereichen nicht zulässig, in denen Überschreitungen ausgewiesen wurden. Zudem sind für Schlaf-/Kinderzimmer und Wohnräume Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ hierzu können auch geschlossene Laubengänge vorgesehen werden.

Aufgrund der hohen Belastung durch Verkehrs-/Schienenlärm [67 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht] im nördlichen Bereich des Plangebietes sollten öffenbare Fenster von schutzwürdigen Räumen in der Nordwestfassade der geplanten Gebäude vermieden werden. Zudem sind für Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ hierzu können auch geschlossene Laubengänge vorgesehen werden.

Die Planung ist als Mischgebiet einzustufen.

Im Bereich der westlichen Verladerampe ist festzulegen, dass keine Nachtanlieferung (22:00 - 06:00 Uhr) erfolgt.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Im Rahmen der weiteren Planung wurde die Schallimmissionsprognose überarbeitet. In der Schallimmissionsprognose LG 46/2020-A vom 04.12.2020 wurden die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen (Leipziger Straße), des Schienenverkehrs (Leipziger Straße), 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 werden im Bebauungsplan festgesetzt. Bei deren Realisierung wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden. Die Prognose wird Anlage der Begründung

Dabei wurden in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Erfurt die ermittelten Beurteilungspegel im Plangebiet mit den Richtwerten für Mischgebiet verglichen.

Für die Lärmimmissionen außerhalb des Plangebietes, an der südöstlich liegenden vorhandenen Wohnbebauung, wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes EFN083 von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

Aus einer Gegenüberstellung der zu erwartenden Schallimmissionen mit den Schalltechnischen Orientierungswerten für Mischgebiet ist zu entnehmen, dass im ungünstigsten Fall an den nach nordost-, nordwest- und südwest-orientierten Fassaden die Schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber um maximal 3 dB und nachts um maximal 6 dB überschritten werden.

Zieht man zur Beurteilung der Lärmimmissionen weiterhin die Immissionsgrenzwerte (IGRW) der 16. BImSchV informativ heran, so werden diese tags um 1 dB unterschritten und nachts um maximal 2 dB überschritten.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Durch die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Wällen als aktive Schallschutzmaßnahmen sind nur geringe Pegelverringerungen zu erwarten, da nur eine geringe Abschirmwirkung im unteren Bereich des Gebäudes auf Grund der Abmessungen der Straße (relativ breit) und der Höhe der Bebauung zu erwarten ist. Ein Abrücken des Gebäudes von der Leipziger Straße als Hauptlärmquelle würde zu einer deutlichen Verkleinerung der bebaubaren Fläche führen. Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenpegel gewährleisten zu können.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche III bis V zugeordnet. Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus Tabelle 8 aus DIN 4109: 1989 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Für die Verladerampe können keine Festsetzungen getroffen werden, da sich diese außerhalb des Plangebiets befindet. Zudem sind die hier zulässigen Immissionsrichtwerte über den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan EFN083 geregelt. Geräuschemissionen, die von den festgesetzten Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen ausgehen und die das Wohnen unzumutbar beeinträchtigen könnten, werden durch die in der Festsetzung 11.5 formulierten Auflagen ausgeschlossen.

Klimaökologie:

<u>Punkt 2</u>
Für den Bebauungsplan ergeben sich aus klimaökologischer Sicht nach§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB
folgende Auflagen:

Minimierung des Versiegelungsgrads durch:
- *Festsetzung einer intensiven Begrünung der Dachflächen auf den ausgewiesenen Flächen der Dachgärten*
- *Festsetzung einer extensiven Begrünung der Dachfläche auf dem Reiterlein-Gebäude*
- *verkehrliche Erschließung ausschließlich über den Ernst-Neufert-Weg*

- *Verwendung gering versiegelnder, wasserdurchlässiger Baumaterialen auf den Wege- und Passageflächen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster), um auch ausreichende Verdunstung und Versickerung zu ermöglichen*

Minimierung der Überwärmung durch:

- *Erhalt der Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*
- *Anpflanzen von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) auf den geplanten Grünflächen und Anpflanzungen von Sträuchern entlang der Wege nach§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB*
- *vollumgreifende Fassadenbegrünung der untersten Parkraumetage*

Begrenzung der Luftschadstoffbelastung durch:

- *Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (einschließlich dem Betrieb offener Kamine gemäß§ 2 Nr. 12 der 1. BlmSchV)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen zur Verbesserung der klimaökologischen und lufthygienischen Situation im Gebiet getroffen:

- die Dachflächen über dem 1. und 2. Obergeschoss werden intensiv begrünt (Substratdicke beträgt mind. 30 cm)
- die obersten Dachebenen der Baufelder 1 und 2 („Reiter“ und „Reiterlein“) werden mit einer extensiven Dachbegrünung (und Anlagen der solaren Energiegewinnung) ausgestattet (Substratdicke beträgt mind. 10 cm)
- eine für diesen Standort angemessene Begrünung, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten für Bäume (mindestens 8 Laubbäume in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20, 3xv, mDb) und Sträucher
- Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (einschließlich dem Betrieb offener Kamine gemäß§ 2 Nr. 12 der 1. BlmSchV)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über den Ernst-Neufert-Weg. Eine Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich bzw. nicht möglich (außerhalb Plangebiet).

Die Oberflächenbefestigungen im Plangebiet / im Umfeld des Gebäudes dienen dessen Erschließung für PKW, Fußgänger und Radfahrer. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die beiden Garagen und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wurde die Ausführung der Fahrbahndecken der Zufahrten mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertig lärmarmen Oberflächenbelag festgesetzt (Forderung aus der Schallschutzprognose). Für Oberflächenbefestigungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Die vorhandenen Grünflächen können im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden. Im Bebauungsplan sind aber Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die mindestens zu 90% gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die ebenerdigen Freiflächen werden als das Gebäude umgebende Aufenthalts und Spielbereiche als Rasenflächen in Kombination mit Staudenschmuckpflanzungen, lockeren Strauchpflanzungen, schattenspendenden Bäumen sowie Block- und Heckenstrukturen gestaltet. Baumreihen bilden den Grundstücksabschluss im Norden und Südosten. Fassadenbegrünungen erfolgen insbesondere an den Laubengängen und an ggf. geschlossenen

Wandbereichen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

Punkt 3

Gemäß Stadtratsbeschluss ist ein Detailklimagutachten zu erstellen, um die Einwirkungen des Bauvorhabens auf die Belüftung und auf den Kaltlufttransport zu untersuchen und ggf. weitere Planungsempfehlungen für die Festsetzungen abzuleiten.
Begründung: Die im Geltungsbereich liegende Freifläche ist ein hoch aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Großflächige Versiegelungen sollten daher aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Mit der geplanten Baumasse sind umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020) und im „Lokalklimatischen Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020) wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen. 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. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

Untere Abfallbehörde

Punkt 4

Hinweis: Die Anforderungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Erfurt (Abfws) zur Durchführung der kommunalen Abfallentsorgung sind im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen und die Umsetzung konkret nachzuweisen. Die Rechtsgrundlage ist § 10 AbfwS.

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Begründung

Die Anfahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist über den Ernst-Neufert-Weg gegeben.

Der Müll wird im Erdgeschoss der Gebäude gesammelt. Die Übergabe wird unter Bereitstellung durch den Hausmeisterdienst an den Abholtagen gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt über den anfahrbaren Übergabeplatz nordöstlich der Passage erfolgen. Dieser Standort wurde im Vorfeld mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt und eine entsprechende Übernahmestelle im Bebauungsplan festgesetzt.

Untere Naturschutzbehörde
Dem Vorentwurf wird mit folgenden Auflagen zugestimmt:

Punkt 5: Artenschutz
Mit dem Bebauungsplan ist nach§ 11 BNatSchG ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, welcher die Anforderungen an die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes qualifiziert. Für das Baufeld wurden im Bebauungsplan EFN 083 Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die entsprechenden Grünflächen sind in ihrer Lage und Größe mit dem Grünordnungsplan nachzuweisen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Mit dem Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erarbeitet. Darin ermittelte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert.

Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplanes BP-EFN083.

Untere Bodenschutzbehörde / Untere Wasserbehörde
Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	23.04.2020	

Punkt 1

Aus Sicht des Amtes für Soziales ist die in der Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Erfurt KRV725 dargestellte Absicht, bezahlbaren Wohnraum auch in guten Lagen zu schaffen, zu befürworten, denn der grundsätzliche Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Landeshauptstadt Erfurt ist nach wie vor hoch. Zusätzlich sei auch auf die Problematik der sozialräumlichen Segregation hinzuweisen (siehe hierzu z.B. auch die Ergebnisse des Seniorenberichtes 2018, Studie „Bedarfsgerechte Bildungs- und Sozialsteuerung" des IKPE). Vor diesem Hintergrund sollte in Anlehnung an den Entwurf zum Erfurter Baulandmodell die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum / Sozialwohnungen in Höhe von 20 Prozent berücksichtigt werden. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auch in sozial stabilen Stadtgebieten, wie es der Ringelberg ist, kann langfristig dabei einen wichtigen Beitrag zur sozialen Mischung und zum sozialen Zusammenhalt leisten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Erfurter Baulandmodell sieht bei Wohnbauprojekten im Geschosswohnungsbau ab einer Gesamtgröße der geplanten Wohnfläche von über 3.500 m² Wohnfläche (Mindestgrenze) die Herstellung von 20% der Flächen nach der ISSP-Richtlinie vor. Da mit dem Vorhaben eine Wohnfläche von ca. 3.300 m² realisiert wird, treffen die Vorgaben des Erfurter Baulandmodells in diesem Falle nicht zu / ist das Vorhaben von dieser Regelung ausgenommen.

Punkt 2

Ebenso wird aus Sicht des Amtes für Soziales die beschriebene Wohnform z.B. für Wohngruppen mit Betreuung/Service als positiv gewertet. Der Bedarf an geeigneten Wohnungen unter anderem für Senioren, Menschen mit Behinderungen und Pflegedürftigen ist unverändert hoch - siehe hierzu z.B. auch die Ergebnisse des Seniorenberichtes 2018 - DS 1183/18). Dieser Bedarf wird in den kommenden Jahren aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit einhergehenden zunehmenden Anzahl an Senioren, Hochbetagten sowie pflegebedürftigen Personen weiter ansteigen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	15.06.2020	

Punkt 1

Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Entsprechend § 33 ThürBO sind für die geplante Bebauung grundsätzlich zwei bauliche Rettungswege vorzusehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Für die geplanten Gebäude sind zwei bauliche Rettungswege vorgesehen.

Punkt 2

Allgemeine Hinweise zu Löschwasser und Rettungswegen.

Abwägung

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

Begründung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.
Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Des Weiteren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete brandschutztechnische Maßnahmen und Vorkehrungen festgelegt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	15
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)
von	Bauamt
mit Schreiben vom	04.06.2020

Keine grundsätzlichen Bedenken

Die nachfolgenden Anregungen sind zu beachten:

Punkt 1
Verkehrskonzept ist notwendig (Zufahrt zu Nahversorgung (Netto, Getränkemarkt, Bäcker / Cafe; Zufahrt zum Park &Ride-Parkplatz, und Zufahrt zu Riegel- und Reiter)

Abwägung
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung
Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.
Die das Plangebiet umgrenzenden Verkehrsanlagen einschließlich des P+R-Parkplatzes bleiben in ihren derzeitigen Ausformungen erhalten, Änderungen entstehen lediglich mit Anbindung der Erschließungsstraße zur Straße „Ernst-Neufert-Weg“ im Osten des Plangebietes.

Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet und über die Festsetzung von Gehrechten und Fahrrechten für Fahrräder gesichert. Durch den Rücksprung der Arkade wird ein beiderseitiges Funktionieren des Neubaus und des P+R-Parkplatzes, die hier direkt aneinandergrenzen, ohne Beeinträchtigen gewährleistet und zusätzlich eine neue sichere Erschließung des Versorgungsareals für Fußgänger eröffnet. Direkt angelagerte Geschäftsbereiche sorgen für eine Belebung in diesem Bereich.

Punkt 2
Hinsichtlich der Festsetzung des Stellplatzschlüssels auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes möchten wir anraten, den für Baugebiete mit einer überdurchschnittlich guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV in Erfurt üblicherweise verwendeten Schlüssel von 1,0 Stellplätze / Wohneinheit nicht weiter zu unterschreiten (auch in Hinblick auf die Erhaltung und Nutzung des P&R-Parkplatzes für Pendler und Touristen, nicht für die zukünftigen Bewohner).

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzschlüssel wurde im Vorfeld sowohl mit dem Bauamt als auch mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Verkehrsplanung abgestimmt.

Für das Vorhaben wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit und 3,0 Stellplätze je Clusterwohnung, davon ein Stellplatz als Carsharing-Stellplatz, festgesetzt. Die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und die (Senioren-) Wohngruppen werden auf Grundlage der Thüringer Bauordnung (§ 49 ThürBO i.V.m. Anlage Nr. 49.1.7 VollzBekThürBO) ermittelt.*

Die Festsetzung des Stellplatzschlüssels von 1,0 für Wohnungen ist zum einen in der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Marcel-Breuer-Ring, Straßenbahnlinie 2, Busse 43 und 141, Entfernung ca. 150 m) sowie in der integrierten Lage des Vorhabens innerhalb der Stadt bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereich Krämpfervorstadt, Leipziger Straße begründet. Wichtige soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

Für das Clusterwohnen wären nach ThürBO fünf Stellplätze nachzuweisen, da es sich bei den Grundrissen teilweise um abgeschlossene Wohneinheiten handelt, die unabhängig voneinander genutzt werden können. Da das Clusterwohnen aber das Grundprinzip des Teilens verfolgt, wird hier in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Verkehrsplanung und der Bauaufsicht eine abweichende Festlegung im Bebauungsplan für diese Wohnform getroffen. Es sollen 3 Stellplätze hergestellt werden, davon ein Stellplatz für Carsharing. Hierfür sind eine Absichtserklärung (Letter of Intent) und darauf aufbauend ein Mietvertrag zwischen Vorhabenträger und einem Carsharing-Anbieter vorzulegen. Dieser beinhaltet zusätzlich eine Regelung zur Übernahme von Nutzungsausfallkosten in Höhe von maximal 500 € monatlich für das erste Jahr zur wirtschaftlichen Unterstützung des Anbieters in der Entwicklungsphase. Finanziell entspricht diese Regelung einem Entgegenkommen gegenüber der sonst fälligen Ablösesumme.

*Eine abschließende Einstufung der im 1. Obergeschoss geplanten Seniorenwohnungen hinsichtlich "Altenwohnheim" oder "Altenwohnung" in Bezug auf § 49 ThürBO i.V.m. Anlage Nr. 49.1.7 VollzBekThürBO und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf kann erst mit einer Betriebsbeschreibung, die die geplante Nutzung darstellt, vorgenommen werden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden durch den Vorhabenträger über 100 Fahrradstellplätze bzw. barrierefreie Fahrradabstellmöglichkeiten für Bewohner, Nutzer und Besucher hergestellt. Dies entspricht (bzw. übertrifft) dem empfohlenen Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m^2 Wohnfläche, gemäß den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Punkt 3

Attraktivität der Arcade und Passage - wenn das EG vorrangig als "Opfergeschoss" mit Flächen für Nebenräume, den ruhenden Verkehr und Gemeinschaftsräume vorgesehen ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet und

über die Festsetzung von Gehrechten und Fahrrechten für Fahrräder gesichert. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt nicht unmittelbar angrenzend an diese Wegeachsen, vielmehr sorgen direkt angelagerte Geschäftsbereiche und eine Gastronomie mit Außenbewirtung für die Belebung und Attraktivität dieser Bereiche.

Durch den Rücksprung der Arkade wird ein beiderseitiges Funktionieren des Neubaus und des P+R-Parkplatzes, die hier direkt aneinandergrenzen, ohne Beeinträchtigen gewährleistet und zusätzlich eine neue sichere Erschließung des Versorgungsareals für Fußgänger eröffnet.

Punkt 4

Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis die unmittelbare Umgebung eines archäologischen Relevanzgebietes betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB-Verfahren erst genau benannt werden kann, bitten wir im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme des folgenden Archäologie-Passus unter "Hinweise" zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des§ 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der genannte Passus wird auf der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise aufgenommen.
Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I6
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" (Vorentwurf)	
von	Entwässerungsbetrieb, Abt. Kanalnetz	
mit Schreiben vom	04.06.2020	

Punkt 1

Das Erschließungsgebiet kann an das vorhandene Mischsystem an Schacht 202483 angeschlossen werden. Um eine hydraulische Überlastung im Kanalnetz auszuschließen, ist die Einleitung auf 30 l/s zu begrenzen. Das restlich anfallende Regenwasser ist zurückzuhalten bzw. zu versickern. Eine Versickerung ist durch die untere Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

Damit die Einleitung in den vorhandenen Kanal rechtlich abgesichert werden kann, muss vorab die noch nicht vorliegende Grunddienstbarkeit im Ernst-Neufert-Weg geregelt sein / werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung (intensiv und extensiv) festgesetzt, um eine gedrosselte Abgabe von Regenwasser in das städtische Kanalnetz sowie Bindung, Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird eine Regenrückhaltung in Form eines unterirdischen Speicherkörpers mit etwa 12 m^3 Speichervolumen vorgesehen, da der Boden im Planungsgebiet nicht versickerungsfähig ist. Diese ermöglicht die gedrosselte Abgabe von Regenwasser in das städtische Kanalnetz. Entsprechende Vereinbarungen hierzu werden im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen.

Damit die Einleitung in den vorhandenen Kanal rechtlich abgesichert werden kann, ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 624/12 (Ernst-Neufert-Weg) eingetragen.