

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725  
"Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" -  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Drucksache

**1789/21**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	11.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.12.2021	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.  
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 6) ist Bestandteil des Beschlusses.

##### 02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 21.09.2021 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

11.11.2021 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

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

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Übersichtsskizze
- Anlage 2 – Planzeichnung Entwurf
- Anlage 3.1 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2 – Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 4.1 – Grünordnungsplan
- Anlage 4.2 – Umweltbericht
- Anlage 4.3 – Schallimmissionsprognose
- Anlage 4.4 – Klimaexpertise
- Anlage 4.5 – Lokalklimatisches Gutachten
- Anlage 4.6 – Besonnungsgutachten
- Anlage 5 – Bebauungsplan EFN083 "Wohngebiet Ringelberg" – 2. Änderung
- Anlage 6a – Abwägung (öffentlicher Teil)
- Anlage 6b – Abwägung (nicht öffentlicher Teil)
- Anlage 7 – Zusammenfassende Erklärung

Die Anlagen 2 – 7 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Behörden- und

Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Stadtrat der Stadt Erfurt (Beschl.-Nr. 1161/19) am 04.03.2020 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 14.04. bis 15.05. 2020. Die frühzeitige Behördenbeteiligung und die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände erfolgten mit Schreiben vom 03.04.2020.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie Anlagen wurden am 17.03.2021, Beschluss-Nr. 0007/21 vom Stadtrat beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.04.2021 bis zum 28.05.2021 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zusätzlich wurden im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation die im bis dahin im Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin beantwortet und im Amtsblatt der Stadt Erfurt veröffentlicht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

### Sachverhalt

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Satz BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzungen entgegenstehen.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits eine Zwischenabwägung durch den Stadtrat beschlossen. Für die Gesamtabwägung hat die Stadtverwaltung nun nach Durchführung der öffentlichen Auslegung einen Abwägungsvorschlag erarbeitet und legt diesen hiermit dem Stadtrat zur Beschlussfassung vor.

Im Ergebnis der Abwägung wurden die textlichen Festsetzungen und die Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes, der Grünordnungsplan, der Umweltbericht und die Begründung redaktionell korrigiert, aktualisiert und ergänzt.

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

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

Plananlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, die brachliegende Fläche zwischen Einkaufsmarkt, P+R-Parkplatz und der Hangkante entlang der Leipziger Straße auf dem Ringelberg mit einem multifunktionalen Gebäude zu bebauen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die zu betrachtende Fläche markiert einen entscheidenden Punkt für das umgebende Stadtgebiet: Zum einen bildet sie einen Stadteingang auf dem Weg in das Zentrum und einen Aussichtspunkt auf die Stadt, zum anderen begrenzt sie unmittelbar den Versorgungsschwerpunkt

des Ringelbergs zum angrenzenden Süd-West-Hang.

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

Darüber hinaus sieht die Planung eine Erweiterung und gezielte Nachverdichtung des Nahversorgungsangebots durch die Einordnung gewerblicher Nutzungen und haushaltsnaher Dienstleistungen (wie die gewünschte Hausarztpraxis, ein Restaurant, eine Tierarztpraxis, ggf. eine Apotheke) im Erdgeschossbereich vor und ergänzt damit die angrenzenden Nutzungen.

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

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

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

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

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

#### **Zur Berücksichtigung der Beschlusspunkte der Drucksache 1161/19: Wohnbaulandmodell**

- Die städtische Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell (StR-Beschluss v. 22.05.2019, DS 0346/19) gilt für alle Wohnnutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Sie umfasst grundsätzlich alle Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau, für deren Zulässigkeit Planungsrecht (Bebauungsplan) geschaffen werden muss.

- Bei einer Nutzungsmischung innerhalb eines Vorhabens gilt die Richtlinie für den Anteil der Wohnfläche insgesamt im Vorhaben. Als Mindestgröße für die Anwendung des Erfurter Wohnbaulandmodells wird eine Nettowohnfläche von 3.500 m<sup>2</sup> angegeben. Im Rahmen des Wohnbaulandmodells verpflichtet sich der Vorhabenträger unter anderem 20 % der zu errichtenden Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau gemäß der geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen (ISSP) zu erstellen.
- Die Vorhabenträgerin hat zu Beginn des Aufstellungsverfahrens dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Grundzustimmung zum Erfurter Wohnbaulandmodell unterzeichnet. Im Laufe der weiteren Planungsschritte (Konkretisierung der Planung) und der verbindlichen Angemessenheitsprüfung zum Wohnbaulandmodell stellte sich heraus, dass das Vorhaben weniger als 3.500 m<sup>2</sup> (aktuell 3.250 m<sup>2</sup>) Wohnfläche realisieren wird und damit unterhalb der vorgegebenen Mindestgröße von 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt.
- Somit ist das Vorhaben von den Regelungen des Erfurter Wohnbaulandmodells ausgenommen.
- Die aktuelle Planung hält jedoch mit zwei altengerechten Wohngemeinschaften auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> (37% der gesamten Wohnfläche) und einer Cluster-Wohnung auf ca. 330 m<sup>2</sup> (10% der gesamten Wohnfläche), welche das gemeinschaftliche Wohnen mit dem Leitsatz des Teilens verfolgt, auch andere alternative Wohnungsangebote bereit. Auf die lediglich verbleibenden ca. 1.720 m<sup>2</sup> Wohnfläche (53% der gesamten Wohnfläche) verteilen sich dann nur noch 19 herkömmliche Wohneinheiten

### **Bürgerversammlung**

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

Im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation wurden deshalb die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin beantwortet und im Amtsblatt der Stadt Erfurt veröffentlicht.

### **Gewerbliches Nutzungskonzept, Bürgerraum und Boccia-Anlage**

Durch Teilnahmen des Vorhabenträgers an den Beiratssitzungen des Ringelbergs wurden die Wünsche nach einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin, einem Restaurant und einer Apotheke von den Bewohnern auf dem Ringelberg aufgenommen. Der Vorhabenträger befindet sich bereits in Gesprächen und engen Abstimmungen (z.B. zu den Grundrissgestaltungen) mit den zukünftigen Betreiberinnen und Betreibern der Hausarztpraxis und des Restaurants sowie einer Tierarztpraxis. Dabei stehen für die Arztpraxen und das Restaurant jeweils ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Für die Apotheke wird weiter nach Interessenten gesucht.

Sollten sich für die Räumlichkeiten der Apotheke mit ca. 100 m<sup>2</sup> keine Interessenten finden, wäre auch hier ein Bürgerraum möglich, sofern die Stadt Erfurt diesen bereit ist zu erwerben bzw. zu mieten.

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

### **Stellplätze und städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens**

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

Die städtebauliche Leitidee des neuen Gebäudes am Ringelberg als „Auftakt“ an der Leipziger Straße setzt sich konsequent über die stadträumliche Dimension in Typologie, Nutzungskonzeption und Architektur fort. Dabei wird ein architektonisches Erscheinungsbild entwickelt, das neben dem Anspruch einer langfristigen Nutzbarkeit ein differenziertes Erscheinungsbild in Struktur, Materialität und Anmutung innerhalb des Gestaltungskanons bietet.

Das neue Gebäudeensemble bildet dabei einen städtebaulichen und funktionellen „Rahmen“ und eröffnet einladend unterschiedlichste Nutzungsofferten für die neuen Bewohner und alle Nachbarn im Quartier.

### Weitere Schritte nach Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Satzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei wird auch angegeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

### **Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling**

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