

Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Abwägungsergebnis zur Berücksichtigung der Umweltbelange, sowie der sonstigen relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Stadtrat bestätigt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stadt Erfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" das Ziel, ein seit vielen Jahren brachliegendes 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.

Die Planung sieht im Erdgeschoss Gewerbenutzung vor, die die örtlichen Angebote des Versorgungszentrums ergänzen und bereichern sollen (ca. 1.260 m², Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke). Die Obergeschosse bieten ein vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (19 Etagenwohnungen, sowie 3 Wohnungen für besondere Wohnformen zum gemeinschaftlichen Wohnen, z.B. für Senioren- und Cluster-Wohngemeinschaften).

Eine Realisierung des Bebauungsplanes kann sich vorrangig auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima/Luft sowie Boden und Fläche auswirken.

Mit der Schaffung des Baurechts für den Bebauungsplanes KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" können Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich festgesetzt werden. Die festgesetzten Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen im Bebauungsplangebiet.

Durch das Planverfahren werden die nachfolgenden Schutzgüter berührt:

1.1. Schutzgut Mensch und Gesundheit / Lärmschutz

Der Geltungsbereich ist derzeit brachliegend. Im Nordosten grenzen gewerblich genutzte Flächen, im Südosten Wohnbebauung, im Süden extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie im Westen die Leipziger Straße mit Stadtbahn und im Norden der P+R-Parkplatz mit einer Kapazität von ca. 90 Stellplätzen an.

Lärmimmissionen

Die stark durch Straßenbahn und Kraftfahrzeuge frequentierte Leipziger Straße, in Kombination mit dem angrenzenden P&R-Platz im Nord-Osten bedingt eine allgemein hohe Bestandsverlärmung des Geltungsbereichs.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich folgender öffentlicher Verkehrsflächen:

- Leipziger Straße nördlich des Plangebietes (Verkehrs- und Schienenlärm)
- P+R-Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen östlich des Plangebietes

Außerdem ergeben sich Lärmbeeinträchtigungen durch das vorhandene Einkaufszentrum (Gewerbelärm).

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose 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.

Zusammenfassend wurde durch das Gutachten nachgewiesen, dass die im Bebauungsplan geplanten Nutzungen aus schalltechnischer Sicht mit den umliegenden Nutzungen bei Umsetzung der vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich verträglich sind.

Sowohl das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG als auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 fanden Eingang bei der Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Es wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Erholungsfunktion

Die das Planungsgebiet füllende Biotopstruktur einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte befindet sich auf einer gestörten Ruderalfläche und zeichnet sich durch eine fragmentarische Verbuschung aus. Die Ausprägung und Eigenart der Biotopstruktur führt zu einem geringen Erholungswert und somit zu einer deutlich eingeschränkten Erholungsnutzbarkeit. Lediglich der an das Plangebiet angrenzende Fuß- und Radweg im Südwesten bietet Erholungspotential durch die ihm eigene Nutzung, sowie die Blickachsen über die Stadt Erfurt.

Durch die Umsetzung des Begrünungs- und Erschließungskonzeptes werden die Fläche und die Wegebeziehungen im Umfeld aufgewertet. Der o.g. südlich angrenzende Fuß- und Radweg bleibt erhalten und ein neuer Weg im Plangebiet (über festgesetztes Gehrecht gesichert) schließt aus nördlicher Richtung an diesen an.

1.2. Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus einer extensiv genutzten, fragmentarisch verbuschten Ruderalflur trockenwarmer Standorte, ohne nennenswerte Grünstrukturen oder geomorphologische Differenzierungen.

Faunistisch bietet der Planungsraum aufgrund der fehlenden Nutzung und der daraus resultierenden Verwilderung sowie beginnenden Verbuschung eine mittlere Lebensraumbedeutung für Tiere. Aufgrund der geringen Ausdehnung, der starken Verlärmung durch Straßenverkehr und Straßenbahn, sowie durch die inselartige Lage des Planungsraumes wird die Lebensraumbedeutung jedoch als gering eingestuft.

Insgesamt ist für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ im Untersuchungsraum entsprechend der fünfstufigen Skala eine geringe bis mittlere Wertigkeit festzustellen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans wurden die Maßnahmen ermittelt, mit denen eine Verletzung der Zugriffsverbote vermieden werden können. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die im Rahmen der getroffenen sonstigen Festsetzungen umsetzbar sind und in den nachgeordneten Zulassungsverfahren angeordnet werden können.

Eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gegeben, da nachweislich keine dauerhaften oder unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

Artenschutz

Das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten konnte nicht festgestellt werden. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde seitens der Stadt Erfurt verzichtet, da die Flächengröße, sowie Ausstattung lediglich ein eingeschränktes, über den Grünordnungsplan zu behandelndes Artenspektrum enthält.

Durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Bebauungsplan werden Vollzugsbehörden und Bauherren darüber informiert, dass im nachgeordneten Plan- und Zulassungsverfahren folgende artenschutzrechtliche Auflagen zu erwarten sind:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung zum Schutz der Avifauna, inkl. Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten und vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen bei Betroffenheit.

Vermeidungsmaßnahme V2: Fällungen und Rodungen außerhalb des o.g. Zeitraumes sind nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Durch die Anlage der ebenerdigen Grünflächen einschließlich Baumpflanzungen, sowie der intensiven und extensiven Dachbegrünungen werden innerstädtisch neue Lebensräume geschaffen. Es wird eingeschätzt, dass durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen das Lebensraumangebot im Geltungsbereich nicht verschlechtert bzw. ausgeglichen wird.

1.3. Boden und Fläche

Regionalgeologisch befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Naturraumes „Innerthüringer Ackerhügelland“, einer flachwelligen überwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Hügellandschaft mit Höhen zwischen 200 und 300 m üNN.

Der geotechnische Untersuchungsbericht (Baugrund Erfurt 2019) weist den Standort als gestörte Ruderalfläche mit minderwertigem Kulturboden und hohem Tonanteil aus. Unter der organogenen bzw. aufgefüllten Deckschicht stehen weiträumig Zersatzlehme des Keupers an.

Den Böden im Planungsgebiet kommt von ihrer natürlichen Eignung für angepasste Pflanzengesellschaften keine besondere Bedeutung zu. Damit ist für die zu bebauenden Bereiche eine nur geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden anzusetzen. Der Standort ist aus bodengeologischer Sicht für die geplante Baumaßnahme geeignet.

Durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich für die Planungsumsetzung Auflagen hinsichtlich der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch festgesetzte Baugrenzen, und der baulichen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche.

1.4. Schutzgut Klima/ Luft

Lokalklimatisch wird das Untersuchungsgebiet laut Landschaftsplan Erfurt dem Osthang – Abdachung der Melchendorf – Kersplebener Lößplatte zum pleistozänen Talboden zugewiesen und vollständig der Klimaschutzzone 2. Ordnung zugeordnet. Diese unversiegelten Flächen produzieren Kaltluft und wirken positiv auf das Kleinklima. Auch die angrenzenden Bereiche dienen als Ventilationsbahnen zur Be- und Entlüftung der Stadt.

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 in ihrer ausgewiesenen Ausformung 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.

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Festsetzungen zur Verbesserung des Lokalklimas getroffen. Neben den ebenerdigen Freiflächen, welche als das Gebäude umgebende Aufenthalts- und Spielbereiche mit Rasenflächen in Kombination mit Staudenschmuckpflanzungen, lockeren Strauchpflanzungen, schattenspendenden Bäumen sowie Block- und Heckenstrukturen gestaltet werden, sind auch für alle Dachflächen Begrünungen vorgesehen. Extensive Begrünungen auf den höheren Bauteilen (mind. 55% auf Baufeld 1 und mind. 90% auf Baufeld 2) und intensive Begrünung auf mind. 60 % der Dachflächen der Baufelder 3 und 4 (Festsetzungen 8.4. und 8.5) leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas.

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.

Durch die Festsetzung, dass in Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden dürfen, werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

1.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine kulturhistorischen Zeugnisse bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist daher möglich, dass archäologische Funde vorhanden sind.

Daher wurde im Bebauungsplan unter „Hinweise“ ein entsprechender Passus aufgenommen, dass Eingriffe in den unterirdischen Bauraum einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

1.6. Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet selbst kommen keine Fließ- und Oberflächengewässer vor.

Das Baugrundgutachten (Baugrund Erfurt Geotechnischer Bericht 2019) weist für den Planungsraum Hanglehne und Keuper auf, welche durch ihren eher bindigen Charakter als grundwassergering bzw. als Nichtleiter einzustufen sind.

Der Standort hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Durch die geplante Bebauung wird die Wasserspeicherfähigkeit der Fläche verringert und es kommt zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Von einer unterbundenen Versickerung und Grundwasserneubildung kann, aufgrund der Bodenbeschaffenheit, sowie der damit verbundenen Nichteignung zur Versickerung, jedoch nicht gesprochen werden.

Durch die Anlage der ebenerdigen Grünflächen werden anfallende Niederschlagswässer zurückgehalten, extensive und intensive Dachbegrünungen reduzieren und verzögern den Regenwasserabfluss. Darüber hinaus wird eine Regenrückhaltung in Form eines unterirdischen Speicherkörpers vorgesehen. Dies ermöglicht die gedrosselte Abgabe von Regen-

wasser in das städtische Kanalnetz. Das zum Nachweis der Überflutungssicherheit bei sehr seltenen Regenereignissen zusätzlich erforderliche Rückhaltevolumen kann im unterirdischen Speicherkörper vorgehalten werden.

1.7. Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Landeshauptstadt Erfurt im Ortsteil Krämpfervorstadt in erhöhter Lage auf dem Ringelberg. Im Westen der Fläche schließt sich eine offene Feldflur in Richtung Stadtzentrum an. Diese in Kombination mit der Hanglage am Ringelberg sorgen dafür, dass der Standort weithin sichtbar ist. Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist bisher hauptsächlich durch Gewerbebauten und Verkehrsflächen städtisch/gewerblich geprägt. Dem Geltungsbereich kann eine geringe Strukturvielfalt und Eigenart zugesprochen werden.

Mit dem Vorhaben soll die östliche Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt attraktiver gestaltet und eine qualitätvolle Landmarke mit einer prägenden Architektur gesetzt werden (bauliche Hochpunktentwicklung). Hochpunkte, die entlang von Stadteinfahrten zu finden sind, befinden sich derzeit auf dem Herrenberg, der Arnstädter Straße und an der Nordhäuser Straße.

Im Landesentwicklungsplan wurde für den Kulturerbestandort Dom und Severikirche ein Umgebungsschutz geregelt, der im Regionalplan Mittelthüringen (E-RP-MT) in Form von Sichtachsen und Umgebungsschutzzonen konkretisiert wird. Das geplante Vorhaben befindet sich nicht in einer der festgelegten Blickachsen zum Kulturerbestandort Dom und Severikirche und bleibt mit seiner geplanten Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) weit unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m.

Das Gebäude bildet aufgrund seines erhöhten Standortes sowie seiner eigenen Höhe einen weithin sichtbaren Punkt der Erfurter Silhouette und stellt einen beabsichtigten Eingriff in die Eigenart des Landschaftsbildes dar.

Den entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, resultierend aus Standort und Größe des Gebäudes, wird durch Formgebung, Materialwahl, sowie Begrünung des Gebäudes entgegengewirkt. Es ist davon auszugehen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet wird.

1.8 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende Anregungen wurden ganz oder teilweise berücksichtigt:

- Belange der Raumordnung einschl. des Entwicklungsgebotes gem. §8 Abs. 2 BauGB
- Belange des Immissionsschutzes bzgl. Begutachtung (Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm) und Festsetzungen
- Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes
- Belange des Schutzes der natürlichen Ressourcen insbesondere des Bodens und der Luft sowie des Stadtklimas (Kaltluft- und Frischluftentstehung und -abfluss) hinsichtlich Begutachtung und Festsetzungen (z.B.: lokales Klimagutachten)
- Berücksichtigung der Wohnraumbedarfsprognose der Stadt Erfurt
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere Belichtung/ Besonnung
- Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange sowie der Belange des Schutzes des Landschaftsbildes (Blickachsen)
- Anforderungen der Abfallentsorgung

- Verwendung ökologischer Baumaterialien
- Berücksichtigung der Belange des Fußgänger- und Radverkehrs (Durchwegung/ Stellplatzanlagen)
- Berücksichtigung der Verkehrssituation insbesondere der Zufahrten und Verkehrsführung
- Forderung zur Begrünung insbesondere bzgl. Festsetzungen zu Anpflanzungen (Pflanzliste), Anpflanzflächen und Grünflächengestaltung sowie zur Dachbegrünung
- Forderung zur Nutzung regenerativer Energien z.B: PV-/Solaranlagen
- Erhaltung des Angebotes an P+R-Stellplätzen i.V.m. der Abdeckung des Stellplatzbedarfes auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin
- Gewährleistung öffentlich-rechtlichen Durchwegung (FuR) des Grundstückes und Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat

Folgende Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Verzicht auf eine Änderung bzw. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes EFN083, da das geplante Vorhaben den geänderten Zielen der Stadtentwicklung insbesondere bzgl. der Gestaltung des Stadteingangs sowie der Nutzungsmischung entspricht und mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden
- grundlegende Veränderungen des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich der Kubatur und Bauhöhe, da zur Umsetzung der von der Vorhabenträgerin entwickelten Idee, welche neben Infrastruktureinrichtungen auch weiter dringend benötigten Wohnraum umfasst, die Kubatur nicht wesentlich reduziert werden kann. Durch eine gezielte Nachverdichtung kann sowohl die benötigte gewerbliche Infrastruktur (Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke) als auch neuer Wohnraum und neue Wohnformen geschaffen werden.
- die Durchführung einer Bürgerversammlung mit Erläuterungen der Stadtverwaltung zum BV, Klimagutachten, P&R Konzept, Infrastrukturkonzept, die auf Grund der COVID-19 Pandemie nicht durchgeführt werden konnte
- Minimierung des Eingriffes und der Flächenversiegelung, da zur Umsetzung des Vorhabens der Eingriff erfolgen muss, dieser aber durch vielfältige Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann
- Errichtung einer Tiefgarage, die vom Vorhabenträger aus Kostengründen abgelehnt wurde, da diese zu höheren Mieten und Nebenkosten führen würde
- Erstellung eines Verkehrs- und Parkraumkonzeption, da die verkehrliche Erschließung gesichert ist und im Zuge der Planung und Umsetzung des Vorhabens auch keine Änderungen der öffentlichen Verkehrsanlagen vorgesehen sind – das Parkraumkonzept erfolgt mit dem Stellplatznachweis
- Überlastung der Schulen und Kindergärten, da die Anzahl und Art der geplanten Wohnungen (21 WE / zwei größere Wohneinheiten für Senioren-Wohngemeinschaften) dafür keine Begründung darstellt, die Abstimmung mit dem Gesundheits- und Sozialamt der Stadt Erfurt ist erfolgt

Fazit:

Gegenüber der „Nullvariante“ erfährt der Standort als wesentliche Änderung eine Steigerung der Versiegelung um ca. 2830 m², die zu Lasten der Ruderalflur trockenwarmer Standorte geht. Demgegenüber werden die neuangelegten gestalteten Anlagen durch heimische, standortgerechte und klimaverträgliche Bäume und Sträucher strukturreich entwickelt.

Durch die Nutzungsänderung wird die vorhandene Ruderalflur trockenwarmer Standorte vollständig in Anspruch genommen und geht als Habitat verloren. Da die angestrebte Kompensation nicht vollständig im Planungsgebiet erfolgen kann wird ein nahegelegenes Grundstück (Flurstück 660) herangezogen. Durch die dortige Pflanzung von Einzelbäumen, sowie Baumgruppen können die Eingriffe vollumfänglich kompensiert werden.

Der Vergleich zwischen EFN083 und KRV725 zeigt weitestgehend ähnliche Auswirkungen beider Planungen auf die angesprochenen Schutzgüter. Einzig die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild unterscheiden sich, aufgrund der Größe der Gebäude (ausgehend von einer niedrigen Gewerbebebauung in EFN 083) im Zusammenhang mit der exponierten Lage, deutlich. Den entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, resultierend aus Standort und Größe des Gebäudes, wird durch Formgebung, Materialwahl sowie Begrünung des Gebäudes entgegengewirkt. Die Planung des KRV725 wird ein deutlicher und weithin sichtbarer Bestandteil der Erfurter Silhouette. Es ist davon auszugehen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet wird.

2. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" überplant einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes EFN083 „Wohngebiet Ringelberg“ - 2. Änderung, welcher an dieser Stelle einen Teilbereich als Sondergebiet (Baufeld 109), Stellplätze, Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, sowie Baumpflanzungen und eine Anpflanzfläche an der südöstlichen Grenze gesehen hat.

Die Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten und flexiblen, gemeinschaftlich genutztem Wohnangeboten ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird. Des Weiteren entspricht die geplante Funktionsunterlagerung durch gewerbliche Nutzungen der Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes gemäß dem Zentren- u. Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch die Umsetzung der Planung und die damit verbundene Erweiterung des Versorgungsstandortes wird die öffentliche und soziale Infrastruktur des Ringelberg-Areals gestärkt, sowie neuer Wohnraum geschaffen.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand der fehlenden Fassung des städtebaulichen Raumes im Einfahrtsbereich der Stadt Erfurt und der Leipziger Straße bestehen bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an Mietwohnungen und Wohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen im innerstädtischen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen Umfeld des Ringelbergs gut realisierbar ist.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der Kernstadt mit ihren negativen Folgen.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

Fazit:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aus o.g. Gründen Standortalternativen ausscheiden. Mit der Durchführung der Baumaßnahme, den vorgesehenen Schallschutz-, Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen werden die durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter im Geltungsbereich ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Der Stadtrat hat sich mit seinen Beschlüssen dieser Bewertung angeschlossen.