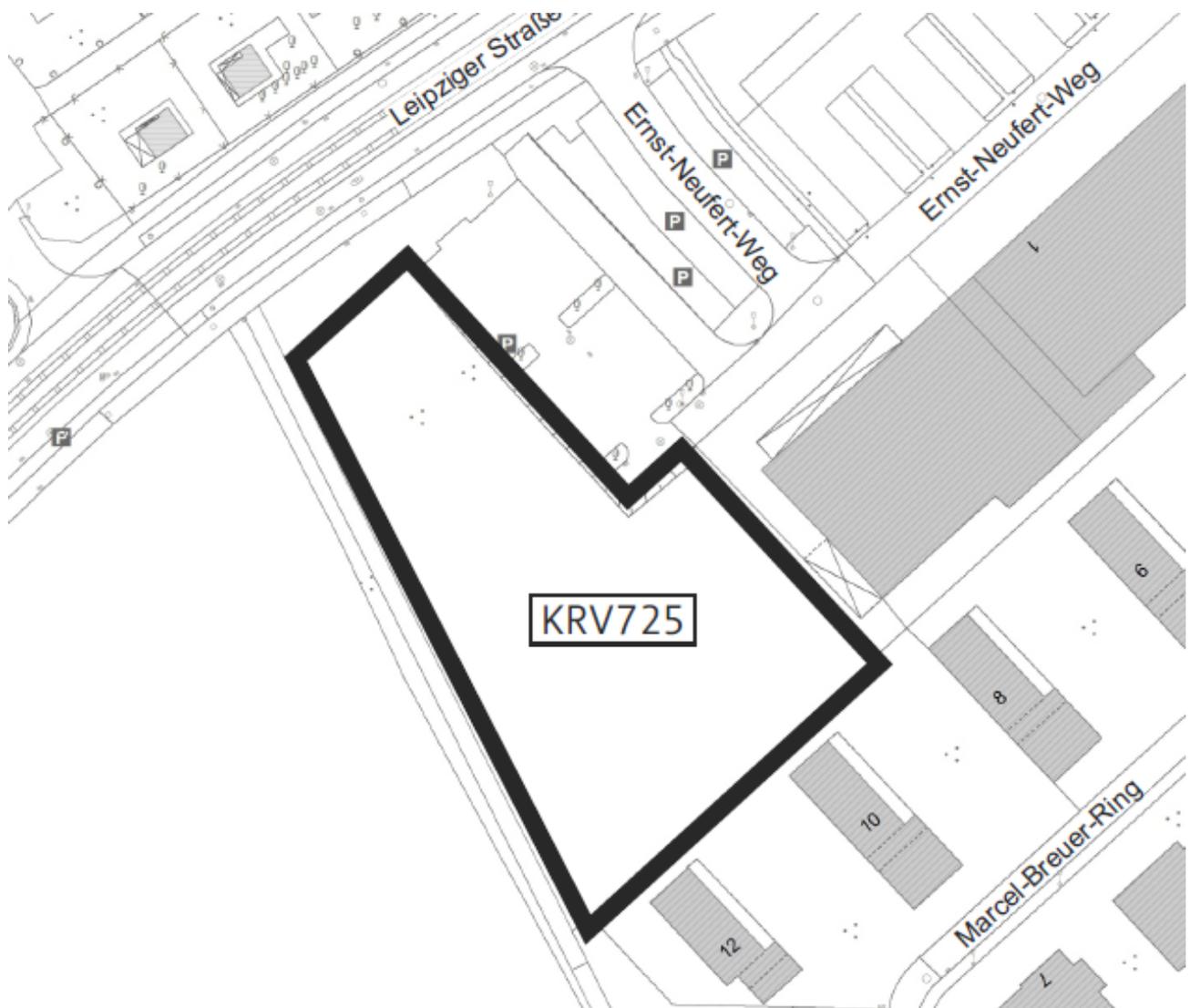


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725 “Riegel und Reiter auf dem Ringelberg“

## Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum  
21.09.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Plananlass und -erfordernis .....	5
1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf.....	5
1.2.1 Gewähltes Planverfahren .....	5
1.2.1 Verfahrensablauf .....	5
1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung .....	6
1.4 Übergeordnete Planungen .....	6
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	8
1.4.3 Landschaftsplan.....	9
1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose.....	9
1.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
1.4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	11
1.4.7 Bebauungsplan EFN083 „Ringelberg“ .....	11
1.4.8 Durchführungsvertrag.....	12
1.5 Bestandsdarstellung.....	13
1.5.1 Lage und Bebauung.....	13
1.5.2 Eigentumsverhältnisse .....	13
1.5.3 Verkehrliche Erschließung.....	13
1.5.4 Stadttechnische Erschließung.....	14
1.5.5 Umweltbelange.....	15
1.5.6 Archäologie .....	16
1.6 Allgemeine Planungsziele .....	16
1.7 Vorhaben.....	17
1.8 Planungsalternativen .....	18
<b>2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB.....</b>	<b>19</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	22
2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	22
2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	23
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	23
2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe.....	24
2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	25
2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	28
2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	29
2.12 Höhenlage des geplanten Geländes.....	30

<b>3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB .....</b>	<b>31</b>
3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	31
3.2 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen .....	32
3.3 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter.....	32
3.4 Einfriedungen.....	32
3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen .....	32
<b>4. Hinweise zum Planvollzug.....</b>	<b>35</b>
<b>5. Folgekosten für die Gemeinde .....</b>	<b>36</b>
<b>6. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern.....</b>	<b>36</b>
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>36</b>

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und -erfordernis

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.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB 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.

## 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

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

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

### 1.2.1 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 25.06.2019 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Realisierung des Vorhabens "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" auf dem Flurstück 624/16, Flur 47, Gemarkung Erfurt-Mitte gestellt. Dem Antrag wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Der Stadtrat Erfurt hat am 04.03.2020 mit Beschluss Nr.1161/19 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 24.06.2019 und die Vorhabenbeschreibung als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 „Riegel und Reiter auf dem Ringelberg“ und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 14.04. bis 12.06.2020 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Die Planung lag zur Einsichtnahme im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt aus und konnte zudem gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB unter [www.erfurt.de/ef111560](http://www.erfurt.de/ef111560) eingesehen werden. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

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 ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung KRV "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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.

### **1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" umfasst in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 47, das Flurstück 624/16 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt.

Die Plangebietsgröße beträgt 3.675,5 m<sup>2</sup> (ca. 0,37 ha).

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

#### **1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden (Prinzip „Innen-vor-Außenentwicklung“, LEP 2025, Grundsätze zur Siedlungsentwicklung G 2.4.1 und G 2.4.2)

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Ziel G 2-1) soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

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 und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des LEP sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen. Die geplante Wohnnutzung mit Grundrissen für flexible Nutzungsmöglichkeiten und Wohnformen (Etagenwohnungen, altersgerechte Wohngemeinschaften, Clusterwohnen) dient der Stärkung des Wohnpotentials 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“.

Im LEP wird dargestellt, dass neben der ausreichenden und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, vgl. Grundsatz 2.5.1 LEP, auch die wohnortnahe Infrastruktur gewährleistet werden soll. Durch die geplanten Nutzungen im Erdgeschoss (Dienstleistungen, Arzt, Gastronomie) wird diesem Ziel und dem Leitgedanken der Nutzungsmischung Rechnung getragen.

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).

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 der 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.

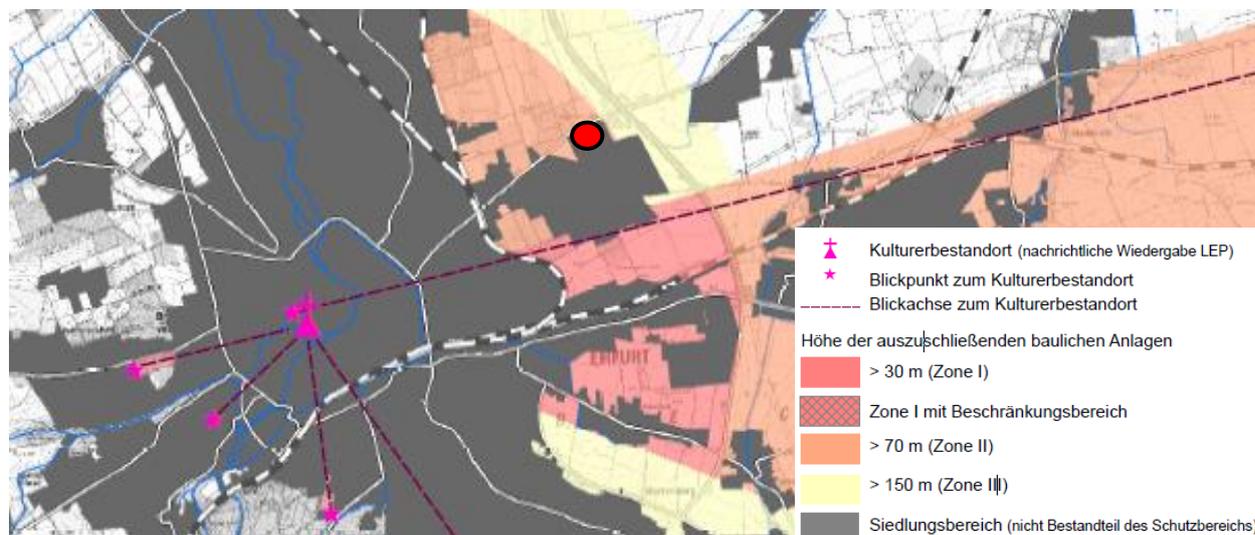


Abb. 1: Regionalplan Mittelthüringen, Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes (Auszug), Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte, 09/2019

## 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und Nr. 40, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" ist darin als Sondergebiet „Handel / Nahversorgungszentrum“ nach § 11 BauNVO dargestellt. Ergänzend wurde das Planzeichen „P“ als Darstellung ohne Flächenbezug eingetragen, welches den bestehenden P+R-Parkplatz als Fläche für den ruhenden Verkehr kennzeichnet.

An den Geltungsbereich grenzen:

- südlich die Wohnbauflächen der Ringelbergsiedlung,
- im Westen der als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnete Hang
- nördlich der Leipziger Straße schließen sich Dauerkleingärten (Kleingartenanlage „Nordstrandblick“ eV und Kleingartenverein Freundschaft) an.

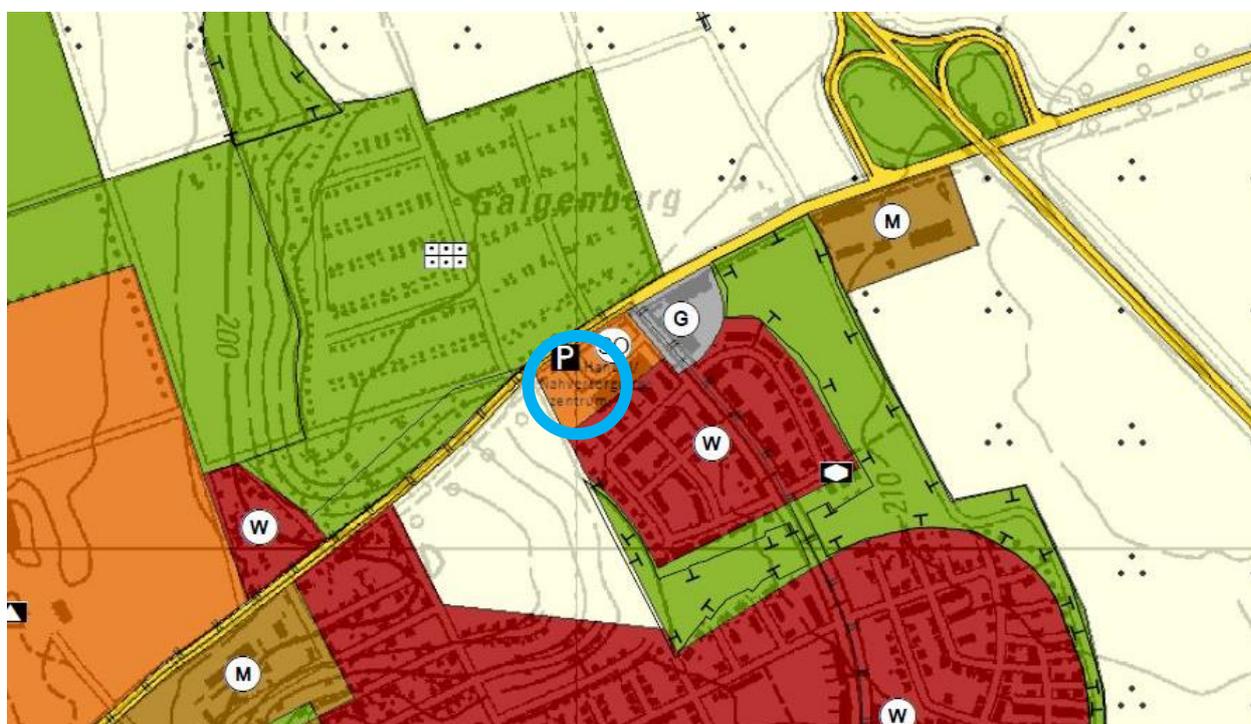


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Erfurt mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für Wohn- und Gewerbenutzung mit ergänzenden sozialen Dienstleistungsfunktionen kann nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus der Darstellung des FNP entwickelt werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 sieht dazu die Festsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses ohne Baugebietsfestsetzung vor (§ 12 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei und unterliegt nur der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 1 ThürKO.

Das Vorhaben weist einen deutlichen Bezug zum im FNP dargestellten Nahversorgungszentrum auf - das realisierte Nahversorgungszentrum auf der westlichen Seite soll baulich abgeschlossen werden. Dass dabei überwiegend eine Wohnnutzung realisiert werden soll, berührt die Grundzüge der dargestellten Art der Bodennutzung nicht. Dies gilt auch deshalb, da das Sondergebiet „Handel / Nahversorgungszentrum“ aus gesamtstädtischer Perspektive Teil des

Neubauwohnggebietes ist. Die im Bebauungsplans KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" geplante Realisierung unterschiedlicher Wohnungstypen entspricht der angrenzenden Wohnnutzung.

### 1.4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt vom Sept. 2015 ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbebauung mit mittlerer Durchgrünung ausgewiesen. Merkmale hierfür sind die Integration von Abstandsflächen und ehemalige Abrissflächen in attraktive Grünverbindungen zu größeren Grünanlagen und die Gestaltung als für Erholung nutzbare Freiräume. Zudem wird als Merkmal das Grünflächenangebot durch private Wohngärten ergänzt.

Das Vorhaben setzt die Ziele des Masterplans mit der Gestaltung attraktiver Freiflächen (inkl. Abstandsflächen), mit Dachgärten (intensive Dachbegrünung), einer extensiven Begründung der übrigen Flachdächer, einer teilweisen Begründung der Fassaden (im Bereich der Laubengänge) um.

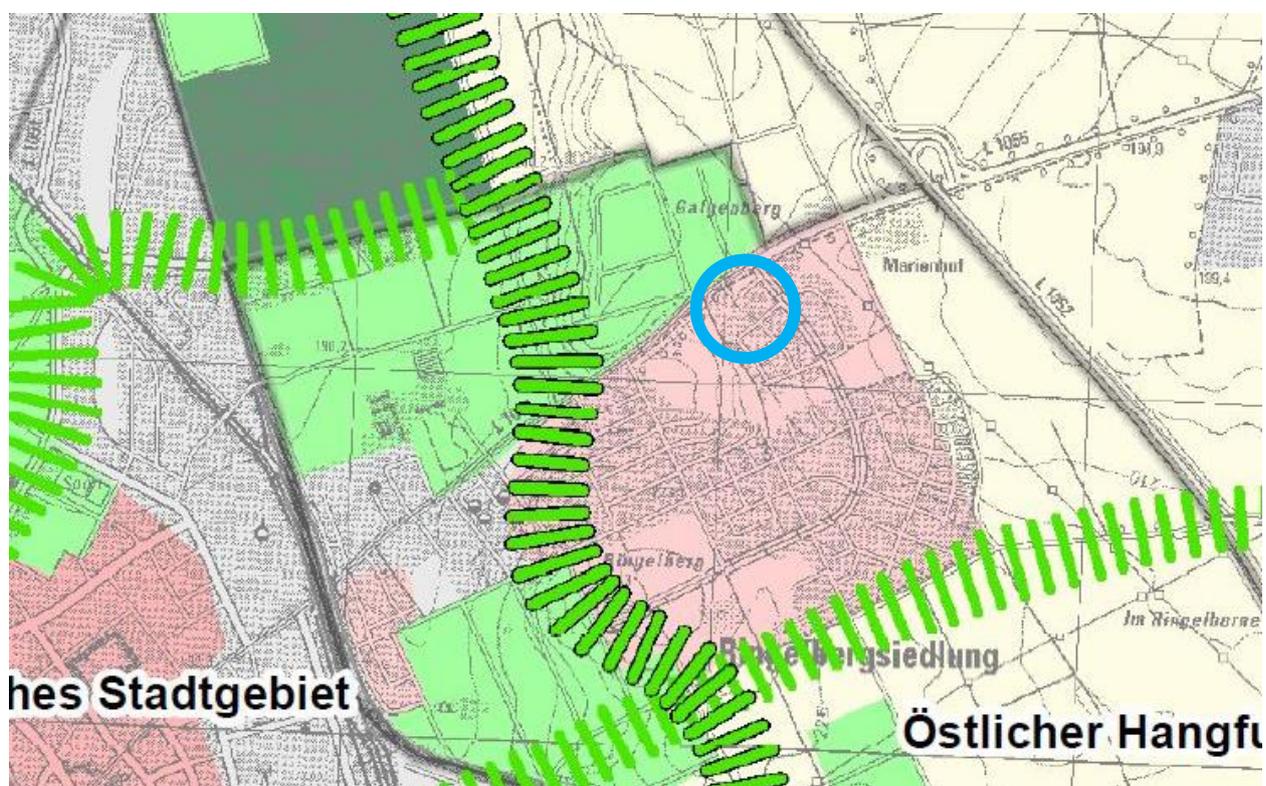


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

### 1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet seit mehreren Jahren eine stabile positive Bevölkerungsentwicklung. Auch in Zukunft wird eine weiterhin wachsende Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltszahlen prognostiziert. Ein Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt 2030 (ISEK 2030), beschlossen am 17.10.2018, ist die für Erfurt gültige Wohnungsbedarfsprognose. Diese hat auf Basis der derzeitigen Wohnungsmarktsituation und der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von ca. 13.000 Wohnungen ergeben, was einem Durchschnitt von bis zu 925 Wohnungen pro Jahr entspricht. Davon entfallen ca. 10.120 Wohnungen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Da dieser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nur in sehr geringem Maße durch leerstehende Wohnungen (marktaktive Leerstandsquote beträgt derzeit etwa 2%) gedeckt werden kann, sind über das gesamte Stadtgebiet verteilte Wohnungs-Neubauvorhaben erforderlich.

#### **1.4.5 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> 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.

#### **1.4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

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 (Leitsatz 14 "Bekanntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum").

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 (Leitsatz 18 "Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau").

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. Vor allem den Bereichen in direkter Nähe zum vorhandenen Stadtbahnnetz soll bei Standortentscheidungen für neue Wohnungsbau- und Dienstleistungsflächen der Vorrang eingeräumt werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des ISEK nicht entgegen.

#### **1.4.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Gemäß dem für die Stadt Erfurt 2017 aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich das Plangebiet im Bereich eines städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Krämpfervorstadt, Ernst-Neufert-Weg, (Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount)“. Der Standort war vormals im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, konnte bei der Überprüfung nicht mehr die Kriterien eines Nahversorgungszentrums erfüllen.

Nahversorgungsstandorte dienen der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung. Dieser Standort stellt im östlichen Bereich der Krämpfervorstadt, deren Einzelhandelsstruktur in erster Linie durch Streulagen bestimmt wird, einen wichtigen Baustein zur Sicherung der Nahversorgung dar, hat aber keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus.

Im Sinne der Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind Nahversorgungsstandorte zu sichern und weiterzuentwickeln.

#### **1.4.8 Bebauungsplan EFN083 „Ringelberg“ - 2. Änderung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFN083 „Wohngebiet Ringelberg“ - 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 14.07.2006).

Im Geltungsbereich befinden sich Teilbereiche des Baufeldes 109 (Sondergebiet), Stellplätze, zwei Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und tw. Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der städtischen Versorgungsunternehmen (L1), nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baumpflanzungen und eine Anpflanzfläche an der südöstlichen Grenze.

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 - 2. Änderung.

Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 soll das Planungsrecht für das Wohn- und Geschäftshaus „Riegel und Reiter“ geschaffen werden. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan EFN083 - 2. Änderung weiterhin anwendbar. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 rechtsverbindlich, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan EFN083 - 2. Änderung) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes EFN083 - 2. Änderung außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

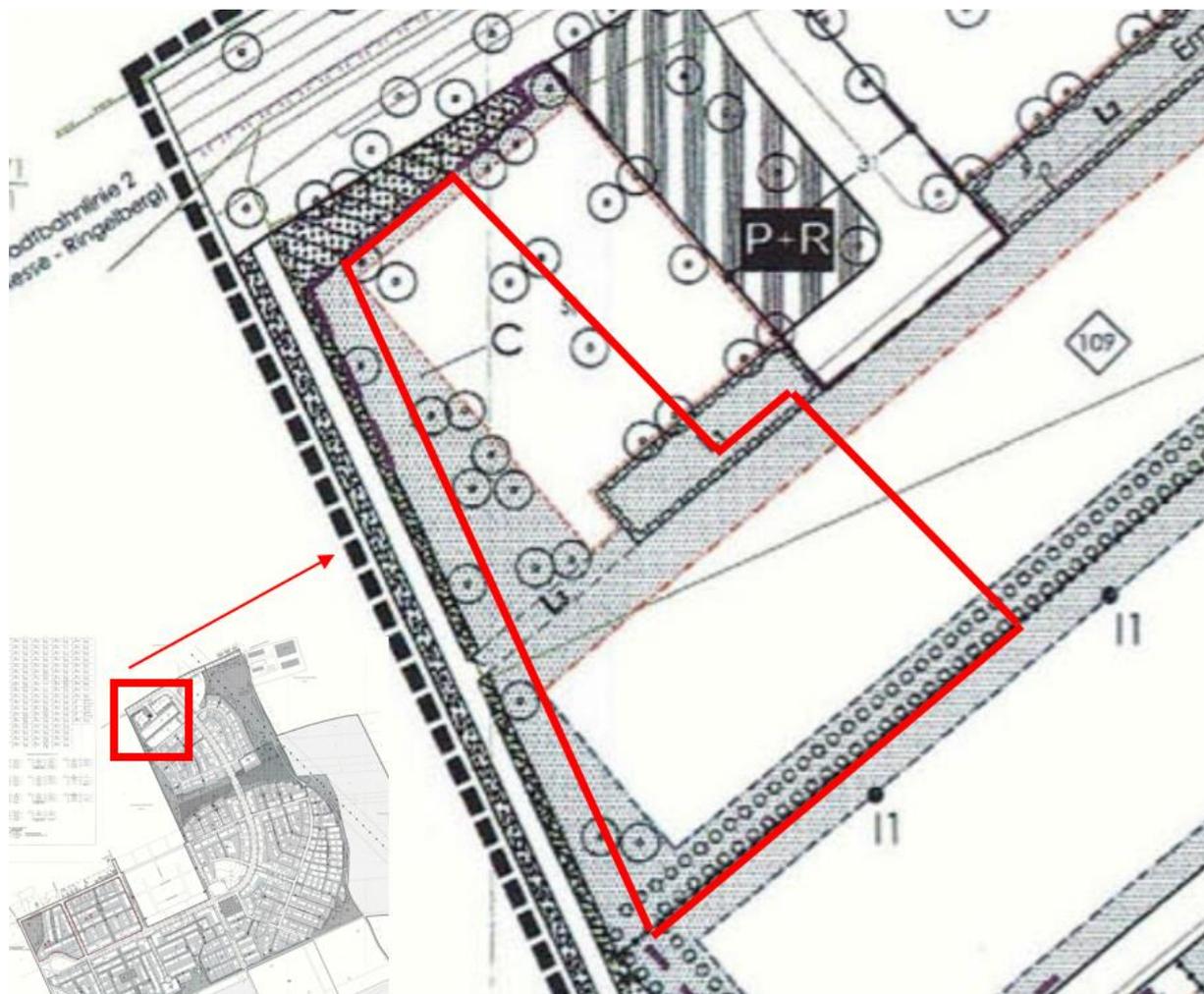


Abb. 4: Übersicht EFN083 und Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan EFN083 mit Überlagerung des Geltungsbereichs von KRV725

#### 1.4.9 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sowie dass die Verfügbarkeit über das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage und Bebauung

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im Nordosten der Stadt Erfurt im Stadtteil Krämpfervorstadt auf dem Erfurter Ringelberg, südlich der Leipziger Straße. Der vorhandenen Wohnbebauung ist auf Grundlage des Bebauungsplanes EFN083 als Auftakt an der Leipziger Straße ein Gewerbeareal vorgeschaltet, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt – hier befinden sich u.a. ein Einkaufsmarkt und ein Bäcker. Im Nordosten schließt direkt an das Plangebiet ein P+R-Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen an. Südlich angrenzend befindet sich Wohnungsbau in unterschiedlicher Geschossigkeit.

Die Parzelle 624/16 auf Flur 47 der Gemarkung Erfurt-Mitte ist eine der letzten unbebauten Flächen im Geltungsbereich des 1996 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.

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers ist somit gegeben.

### 1.5.3 Verkehrliche Erschließung

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. Ca. 500 Meter stadtauswärts in Richtung Nordosten wird die Kreisstraße Leipziger Straße zur Landesstraße L1055. An dieser Stelle befindet sich zudem eine Auf- und Abfahrt zur Bundesstraße B7, die wiederum als Zubringer zur rund 6 km entfernten Autobahn A71 dient.

Nordöstlich befindet sich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend ein Park+Ride-Parkplatz mit einer Kapazität von ca. 90 Stellplätzen. Am 01.07.2020 wurde 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.



Abb. 5: Flächenoption Erweiterung P+R-Parkplatz, Quelle: Stadt Erfurt

Die das Plangebiet umgrenzenden Verkehrsanlagen einschließlich des P+R-Parkplatzes bleiben in ihren derzeitigen Ausformungen erhalten, Änderungen entstehen lediglich mit Anbindung der Erschließungsstraße „Ernst-Neufert-Weg“ im Osten des Plangebietes.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist sehr gut und erfolgt durch Stadtbahn- und Buslinien. Die Haltestelle Marcel-Breuer-Ring (Straßenbahnlinie 2, Busse 43 und 141) befindet sich fußläufig in ca. 2 Gehminuten in direkter Nähe nordöstlich des Plangebiets.

#### 1.5.4 Stadttechnische Erschließung

##### *Trinkwasser:*

Das Areal ist trinkwasserseitig durch die Stadtwerke Erfurt Gruppe / ThüWa ThüringenWasser GmbH erschlossen. Es kann ein Trinkwasserhausanschluss an Anlagen in der Leipziger Straße hergestellt werden. Die Leitung im Ernst-Neufert-Weg ist außer Betrieb und für die Erschließung nicht mehr einsetzbar.

##### *Abwasser:*

Das Erschließungsgebiet kann an das vorhandene Mischsystem an Schacht 202483 angeschlossen werden. Die Einleitung des Schmutzwassers aus dem Vorhaben ist möglich. Niederschlagswasser von dem Baugrundstück kann jedoch nicht vollständig in dem bestehenden Kanalnetz gefasst werden. Um eine hydraulische Überlastung im Kanalnetz auszuschließen, ist die Einleitung auf 30 l/s zu begrenzen. Der darüber hinausgehende Regenwasserabfluss ist temporär zurückzuhalten und vor Ort zu bewirtschaften.

##### *Fernwärme:*

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Das Versorgungsgebiet Ost befindet sich in rund 500 Meter Entfernung.

##### *Strom:*

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist bislang elektrotechnisch für die Größe des Vorhabens nicht erschlossen. Es bedarf einem Neubau von Verteilungsanlagen Strom. Die Einordnung einer Trafostation ist mit dem Stadtplanungsamt Erfurt und der SWE Netz GmbH abgestimmt und wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

##### *Gas:*

Die gasteknische Versorgung des Vorhabens ist gesichert. Das Gebiet kann über den Bestand der SWE Netz GmbH im Ernst-Neufert-Weg und in der Leipziger Straße mit einem Gasverteilnetz in Gasniederdruck erschlossen werden. Der Betriebsdruck beträgt 55 mbar.

##### *Löschwassergrundschutz:*

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück über Hydranten im Straßenbereich verfügbar. Die für die Gebäude entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgeschriebene Löschwassermenge (Grundschutz) ist somit gegeben.

##### *Telekommunikation:*

Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

## 1.5.5 Umweltbelange

### *Lärm*

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).

### *Klimaökologie*

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 (Landschaftsplan Erfurt Abb. 20 S.157). Die Bereiche der östlich angrenzenden Bebauung werden als „Sanierungszone“ eingestuft.

Der südwestlich gelegene Hang befindet sich in den Klimaschutzzonen 1. und 2. Ordnung und ist zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss.

### *Oberflächengewässer*

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

### *Vegetation und Artenschutz*

Im Plangebiet und angrenzend liegen keine großflächigen Schutzgebietsausweisungen sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG vor.

Die Vegetation beschränkt sich auf eine verbuschte Ruderalvegetation (trockenwarme Standorte) und beinhaltet keine Pflanzen mit Schutzstatus. Innerhalb des Geltungsbereiches kommen einzelne Sträucher (Wildrosen) vor. Diese Strukturen können für vereinzelt Brutvögel, insbesondere für Heckenbrüter, welche zu den besonders geschützten Arten nach EG Vogelschutzrichtlinie zählen, von besonderer Bedeutung sein. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Ackerbaufläche, gefolgt von einer Nutzung als Baustofflagerplatz (Erschließung Wohnsiedlung Ringelberg), ohne Umbruch und Fruchtanbau, sowie über mehr als 5 Jahre brachliegend, ist von einer geringen Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt auszugehen. Einzelbäume sind lediglich außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches vorhanden.

Faunistisch bietet der Planungsraum aufgrund der Beeinträchtigung durch das angrenzende Gewerbe, den P&R-Platz, sowie die stark befahrene Leipziger-Straße, aber auch aufgrund der Vornutzung eine geringe Lebensraumbedeutung für Tiere. Auf die Anfertigung einer gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung wurde seitens der Stadt Erfurt verzichtet, da die Flächengröße und Ausstattung lediglich ein eingeschränktes, über den Grünordnungsplan zu behandelndes Artenspektrum enthält. Im Geltungsbereich d. Bebauungsplanes kommen (so weit bekannt) keine nach dem BNatSchG geschützten oder nach der Roten Liste Deutschlands bzw. Thüringens gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten vor.

### *Geologie / Boden*

Das Areal selbst besteht aus einer extensiv genutzten Acker-Dauerbrache, ohne nennenswerte Grünstrukturen oder geomorphologische Differenzierungen. Der Standort befindet sich im Verbreitungsfeld 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. Die triassischen Festgesteine werden von pleistozänen Lockergesteinen unterschiedlicher und engräumig wech-

selnder 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.

Zur weiteren Untersuchung erfolgte die Analyse im Rahmen eines Geotechnischen Berichts (G19-204). Dabei wurde festgestellt, dass der Standort bei Beachtung entsprechender Maßnahmen baugrundtechnisch grundsätzlich für das Vorhaben geeignet ist.

#### *Altlasten*

Ein konkreter Altlastenverdacht liegt nicht vor. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung und zum Zwecke einer ersten Einschätzung des möglichen Entsorgungsaufwandes erfolgte eine entsprechende Bodenuntersuchung vorwiegend innerhalb des geplanten Aushubbereichs. Dabei wurden keine belasteten Böden gefunden und keine Schadstoffherde lokalisiert.

### **1.5.6 Archäologie**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind (siehe dazu auch Hinweis 1).

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Stadtbereich / am Stadteingang zu betreiben.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 „Riegel und Reiter Ringelberg“ dient dem städtebaulichen Abschluss des Gebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele angestrebt:

- 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 qualitativ ergänzt werden.
- Umsetzung der Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zu Realisierung des Vorhabens mit Geschäftsunterlagerungen und Organisation des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- Die Flachdächer über Niveau 1 und 2 sollen als Dachgärten begrünt werden und Nutzungsmöglichkeiten bieten

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. Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen bzw. Versorgung (Arztpraxen, Gastronomie) im Erdgeschoss entspricht auch den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

## 1.7 Vorhaben

Mit dem Entwurf des Architekturbüros OSTERWOLD°SCHMIDT EXP!ANDER ARCHITEKTEN liegt für den Vorhabenbereich ein städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt abgestimmt wurde und nun im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 „Riegel und Reiter auf dem Ringelberg“ umgesetzt werden soll. Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung einschließlich der Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt sowie zur Erweiterung und gezielten Nachverdichtung des Nahversorgungsangebots waren Ansatzpunkte für den Entwurfsansatz.

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 Flächen der etablierten Ringelbergsiedlung vor. Das nichtunterkellerte Gebäude erstreckt sich quer zur Leipziger Straße und setzt sich aus mehreren Baukörpern zusammen: Zwei Plateaus tragen einen Riegel, der das Nahversorgungszentrum räumlich fasst, über dem nördlichen eingeschossigen Plateau erhebt sich hier als hohes Haus der sog. „Reiter“ mit insgesamt 8 Geschossen. Das südliche zweigeschossige Plateau erhält in Folge der trapezförmigen Grundstücksgeometrie eine tiefere Rechteckform, hier stapeln sich insgesamt 6 Geschosse zum „Reiterlein“. Das Erscheinungsbild ist v.a. durch die markante horizontale Struktur der Laubengänge an der Nordostseite geprägt.

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. Im Dachgeschoss des „Reiters“ ist eine gastronomische Verknüpfung mit dem Restaurant im Erdgeschoss vorgesehen.

Durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Ost-West-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.

Ruhender Verkehr: Die erforderlichen Stellplätze werden in Bereichen des Erdgeschosses untergebracht: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Fahrradstellplätze (mindestens 2 Fahrräder/Wohneinheit) sind sowohl ebenerdig eingeordnet (35 Doppelbügel) als auch in den wohnungszugeordneten Abstellboxen auf den Laubengängen, die über die entsprechend groß dimensionierten Aufzüge bequem erreichbar sind, vorgesehen.

Die vielfältigen Grün- und Freiflächen stärken die Idee der Durchwegung sowie des Nutzens vieler Ebenen und schaffen eine ansprechende Aufenthalts- und Wohnatmosphäre. Darüber hinaus kann so auch die bauliche Auslastung des Grundstücks kompensiert werden. Die eben-

erdigen 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 Osten. Die Flachdächer über Niveau 1 und 2 werden intensiv begrünt (Substratdicke mind. 30 cm) und bieten als Dachgärten Nutzungsmöglichkeiten, die gemeinschaftlich-verbindend als auch privat-beschirmt angelegt werden können. Die obersten Dachflächen sind extensiv begrünt (Substratdicke mind. 10 cm) und auch der solaren Energiegewinnung vorbehalten. Fassadenbegrünungen erfolgen insbesondere an den Laubengängen und an ggf. geschlossenen Wandbereichen.

Einzäunungen des Grundstücks sind nicht vorgesehen, da sie dem Prinzip der Erreichbarkeit und der Durchwegung widersprechen. Sollten nutzungsbedingt doch Einfriedungen erforderlich sein (z.B. Begrenzung eines Freilaufbereiches für Tierarztpraxis), sind sie als eingegrünte Zäune (z.B. Maschendrahtzaun in Hainbuchenhecke) vorgesehen.

Differenzierte Beläge helfen die als Shared Space konzipierten Erschließungsflächen für Passanten, Radfahrer und Bewohnerverkehr zu ordnen.

Retention: Da der Boden im Planungsgebiet nicht versickerungsfähig ist, wird neben den begrünten Dachflächen eine Regenrückhaltung in Form eines unterirdischen Speicherkörpers vorgesehen. Dies ermöglicht die gedrosselte Abgabe von Regenwasser in das städtische Kanalnetz. Das zum Nachweis der Überflutungssicherheit bei sehr seltenen Regenereignissen zusätzlich erforderliche Rückhaltevolumen kann im unterirdischen Speicherkörper vorgehalten werden. Damit die Einleitung in den vorhandenen Kanal rechtlich abgesichert werden kann, ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 624/12 (Ernst-Neufert-Weg) eingetragen.

Rettungswege: 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“ ist in der Nähe des Gebäudes eine Bewegungsfläche von mind. 7 m x 12 m vorzusehen.

## 1.8 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Planung umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFN083 „Wohngebiet Ringelberg“ - 2. Änderung, der hier einen Teilbereich als Sondergebiet (Baufeld 109), Stellplätze, Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Baumpflanzungen und eine Anpflanzfläche an der südöstlichen Grenze vorsieht. Die Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten mit Wohnraum und flexiblen und 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.

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. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

## 2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

### Textliche Festsetzung Nr. 0: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup>

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Textliche Festsetzung 1.1

Im Bereich eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Absatz 1 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 BauGB). Statt eines Baugebiets nach der BauNVO können auch genau definierte zulässigen Arten der baulichen Nutzung festgesetzt werden, wenn das konkrete Vorhaben weder mit einem der in der BauNVO enthaltenen Baugebietstypen kompatibel ist, noch als Sondergebiet ausgewiesen werden kann.

Auf diese Möglichkeit wird in diesem Falle zurückgegriffen und die Art der baulichen Nutzung durch die konkrete Festsetzung zulässiger, dem Vorhaben entsprechender Nutzungen bestimmt. Auf die Festsetzung eines Baugebietes wird aufgrund des kleinen Geltungsbereichs verzichtet.

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. Die Obergeschosse sind überwiegend 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

<sup>1</sup> VerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

-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). Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung passt sich in das vorhandene Umfeld ein.

Das festgesetzte Nutzungsspektrum entspricht dem Vorhaben und bietet gleichzeitig die erforderliche Flexibilität, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können ohne dass es einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes bedarf.

### **Textliche Festsetzungen 1.2 und 1.3**

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen bzw. gewerblichen Nutzungen entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt und stärkt den Nahversorgungsbereich für den Stadtteil. 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 Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss folgt dabei dem Vorhabenkonzept und verhindert zugleich eine dem Standort unangemessene Anordnung mehrgeschossiger Geschäfte. Die Begrenzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb ist in Übereinstimmung mit dem Vorhaben und unterbindet die Ansiedlung eines großflächigen Einkaufszentrums.

### **Textliche Festsetzung Nr. 1.4**

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf das Stadtbild zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden. Die exponierte Lage sowie das Planungsziel der städtebaulichen Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt rechtfertigen diese strenge Regelung.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Da die zu realisierende Bebauung baukörperkonkret im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Hauptgebäudegrundfläche zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt und durch die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bzw. die maximale Oberkante der Gebäude definiert.

### **Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.1**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Die ausgewiesenen Baufelder sollen den vorliegenden städtebaulichen / architektonischen Entwurf mit seiner differenzierten Baukörpermodulation ermöglichen.

Aufgrund der baukörperkonkreten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Planzeichnung und Pkt. 2.1, Satz 2) wurde von Festsetzungen zur Obergrenze der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl abgesehen. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare

Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m<sup>2</sup> - das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m<sup>2</sup>) als maßgebenden Fläche des Baugrundstücks einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit dem Orientierungswert der Obergrenzen für Mischgebiete von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m<sup>2</sup> als gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung zu berücksichtigenden Grundfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,77. Das entspricht der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung (50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8). Durch die zeichnerische Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größenordnung von 842 m<sup>2</sup> ist eine weitere Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

Die Geschossfläche des Vorhabens umfasst ca. 6.800 m<sup>2</sup> (davon 1.150 m<sup>2</sup> Laubengänge; ohne Berücksichtigung der Balkonen, Loggien), das entspricht bei der Größe des Plangebietes (3.675 m<sup>2</sup>) als maßgebende Fläche des Baugrundstücks einer Geschossflächenzahl von 1,85. Damit wird der Orientierungswert für die GFZ von Mischgebieten von 1,2 gemäß §17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung resultiert aus dem Planungsziel der Akzentuierung der Eingangssituation im Sinne einer Hochpunktentwicklung und ist somit städtebaulich gerechtfertigt. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden. Hierfür wurden eine Besonnungsstudie sowie ein Klimagutachten angefertigt. Beide Gutachten sind Anlage der 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.

Darüber hinaus werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung extensiver Dachbegrünung für die obersten Dächer der Baufelder 1 und 2 („Reiter“ und „Reiterlein“) sowie intensiver Dachbegrünung für die Dachfläche der Baufelder 3 und 4 vermindert.

#### **Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.2 bis 2.4**

Die Festsetzung der Zahl der zwingend zu realisierender Vollgeschosse dient der Umsetzung Entwurfskonzeptes des Vorhabens und des allgemeinen Planungsziels der Akzentuierung der Eingangssituation im Sinne einer Hochpunktentwicklung / gewollten Höhendominanz. Die differenzierte Höhenstaffelung der einzelnen Baufelder wurde mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt abgestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten sowie die Festsetzung der maximalen Oberkanten der Baufelder 1 und 2 als Höchstmaß definiert. Die festgesetzten Ansichten mit ihren Geschossen und Gebäudehöhen entsprechen dem Vorhabenkonzept. Die in den Ansichten festgesetzten Gebäudehöhen dürfen bis zu den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkanten der Gebäude abweichen, um ggf. notwendigen Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung der Gebäude einen geringfügigen Spielraum einzuräumen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Attika soll der Verträglichkeit des Vorhabens sowie dem Umgebungsschutz für den Kulturerbestandort Dom und Severikirche Rechnung getragen werden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch technisch bedingte Aufbauten ist aus der technischen Infrastruktur der Gewerbe- und Wohnnutzung erforderlich. Die flächenmäßige Begrenzung der vorgenannten Anlagen soll die angestrebte extensive Begrünung der Dachflächen sicherstellen. Die Festsetzungen zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aufgrund der Attikahöhe von ca. 1,00 m nicht zu erwarten.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

### **textliche Festsetzung Nr. 3.1**

Die zulässige Überschreitung der südwestlichen Baugrenze von Baufeld 1 sichert die Einordnung einer auskragenden Dachterrasse im Bereich des 7. Obergeschosses.

Die auskragenden Balkone in den darunterliegenden Geschossen (1 Balkon je Geschoss) bedürfen aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung der Baugrenze keiner gesonderten Zulassung.

## **2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

### **Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1**

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Gestaltqualität der Freianlagen sind oberirdische offene Stellplätze nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme gesichert werden. Die Kennzeichnung entspricht der Planung im Bereich der Passage einen barrierefreien sowie einen Carsharing-Stellplatz einzuordnen.

Alle übrigen Stellplätze werden auf dem Grundstück in Teilbereichen der Erdgeschosszonen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) untergebracht: im Baufeld 4 als Doppelparker (Garage Reiter) und in der südlichen Parkgarage (Garage Reiterlein) in den Baufeldern 2 und 3 (tw. auch als Doppelparker).

### **textliche Festsetzung Nr. 4.2**

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzungen einer möglichst geringen Flächenversiegelung sowie einer hohen Gestalt- und Freiraumqualität sind hochbauliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

Spielanlagen und Fahrradstellplätze sind als untergeordnete Anlagen innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4.3**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Reduzierung des Verkehrslärms wurde für den Geltungsbereich ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet

die Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange.

### **Zeichnerische Festsetzung – Übergabepplatz Abfallbehälter**

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt an den Abholtagen gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt über den anfahrbaren Übergabepplatz nordöstlich der Passage – dieser Standort wurde im Vorfeld mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt. Die Müllsammlung selbst erfolgt in separaten Räumen innerhalb der Erdgeschosszone im Baufeld 4, nur die Müllübergabe soll auf der dafür vorgesehenen Fläche stattfinden.

Weiterreichende Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (wie beispielsweise Fahrradstellplätze o.ä.) werden aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit, insbesondere im Zusammenspiel mit den festgesetzten Anpflanzflächen, für nicht notwendig erachtet.

## **2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

### **Zeichnerische Festsetzungen**

Mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts für Fahrräder zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit im Bereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Passage (Baufeld 3) werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan EFN083 eingetragenen Gehrechte (leicht versetzt) übernommen und die bereits etablierte öffentliche Durchwegung des Grundstücks (Trampelpfad) gewährleistet.

Mit der Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Arkade (Baufelder 1 und 3) wird eine neue sichere Erschließung des Versorgungsareals für Fußgänger eröffnet. Direkt angelagerte Geschäftsbereiche sorgen für eine Belebung in diesem Bereich. Zudem wird durch den Rücksprung der Arkade ein beiderseitiges Funktionieren des Neubaus und des hier direkt angrenzenden P+R-Parkplatzes ohne Beeinträchtigen gewährleistet.

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erarbeitet. Darin ermittelte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert. Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### **Textliche Festsetzung 5.1**

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den Anpflanzflächen dienen der Dämpfung des Regenwasserabflusses um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion.

### **Textliche Festsetzung Nr. 5.2**

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen von 12 m<sup>3</sup> des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

### Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Gemäß der im Rahmen des Grünordnungsplans erstellten Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung kann der benötigte Kompensationsbedarf als Ausgleich für die Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht in vollem Umfang im Geltungsbereich realisiert werden. Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplanes BP-EFN083.

Um eine vollständige Kompensation zu realisieren, muss ein externer Ausgleich auf der von der Stadt zur Verfügung gestellten Ausgleichfläche im Bereich „N1 Marcel-Breuer-Ring, Ringelberg, Erfurt“, in Form von 6 Baumpflanzungen erfolgen. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt durch vertragliche Regelung.

Geltungsbereich B-Plan KRV725

Teilbereich zur Ausgleichspflanzung N1

Flurstück 660

Frischlufschneise Ringelberg



## 2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

### Textliche Festsetzung 6.1

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Das Verbrennen fester Brennstoffe in Kaminen, Öfen oder anderen Heizungssystemen (als Regel- und Zusatzheizungen) verursacht gegenüber anderen Medien (Gas, alternative Energien) einen sehr hohen Emissionseintrag an Stickoxyden, Feinstaub und Krebs erzeugende polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Asche und Abluft. Feinstaub und Stickoxide belasten das Herz-Kreislauf-System oder führen zu Bronchitis und Asthma.

Insbesondere in dichter besiedelten Stadtgebieten sind die Emissionsbeiträge von Schadstoffen an die Luft am höchsten, auch aufgrund der vielfältigen Nutzungen (Wohnen, Verkehr, Gewerbe). Zudem führt die städtebauliche Struktur häufiger zu einer mangelhaften Durchlüftung und Frischluftzufuhr, so dass der Abtransport der lokal emittierten Schadstoffe behindert wird und eine Anreicherung geschieht.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nichtabgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid NO<sub>1</sub> bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

## **2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose LG 46/2020-A für den Bebauungsplan KRV725 in Erfurt vor. Dabei 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. Die Prognose wird Anlage der Begründung

Die Geräuschsituation wird durch den Straßenverkehrslärm der Leipziger Straße geprägt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind vorrangig von Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen.

Als maximal vertretbare Obergrenze für die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm sind in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Erfurt die Immissionsgrenzwerte (in Anlehnung) nach § 2 der 16.BImSchV für ein Mischgebiet [tags - 64 dB(A) und nachts - 54 dB(A)] zugrunde zu legen. Höhere Lärmbelastungen sind mit den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht vereinbar. Entsprechend § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 1 sind jedoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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.

Gebietseinstufung	STO tags/nachts-Verkehrslärm/nachts-Gewerbe	Richtwert TA Lärm für Gewerbe
Mischgebiet (Plangebiet)	STO - 60/50/45 dB(A)	tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)
allgemeines Wohngebiet (südöstlich Plangebiet)	STO - 55/45/40 dB(A)	tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

Der Mindestabstand der geplanten Bebauung zur Mitte Straße und Schiene beträgt ca. 26 m. Eine Vergrößerung des Abstandes zur Straße würde zu einer deutlichen Verkleinerung der bebaubaren Fläche führen und wird vom Investor aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt.

Allerdings wurde bereits im Rahmen der Planung festgelegt, dass an der am stärksten betroffenen Fassade (Nordwestfassade) keine Fenster von schutzwürdigen Räumen anzuordnen sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht realisierbar, da keine Flächen direkt neben den Verkehrswegen zur Verfügung stehen und dies auch städtebaulich-gestalterischer Sicht nicht gewünscht ist. Außerdem sind nur geringe Minderungseffekte an der geplanten Bebauung zu erwarten, da diese mehrgeschossig ist (höher als eine mögliche Lärmschutzeinrichtung) und die Fahrstrecken (Straße und Schiene) mit einer Gesamtbreite von 12 m zu weit von einer möglichen Lärmschutzanlage entfernt sind. Den höchsten Effekt haben Lärmschutzeinrichtungen an Straßen und Schienen, wenn sie direkt neben der Fahrstrecke angeordnet werden.

Grundsätzlich ist im Rahmen des Lärmschutzes für die Bauleitplanung die DIN 18005 anzuwenden. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Schalltechnische Orientierungswerte in Abhängigkeit von der Gebietseinstufung angegeben, die im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben sind. Im Zuge der von den Kommunen angestrebten Verdichtung der Innenstädte sind diese Schalltechnischen Orientierungswerte oft nicht einzuhalten, da Grundstücke an stark befahrenen Verkehrsstrecken bebaut werden sollen.

Da das Bauvorhaben trotz deutlicher Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte realisiert werden soll, sind Grenzwerte zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken heranzuziehen. Diese können z.B. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet mit tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) sein.

Vom Umweltbundesamt wurden mit Veröffentlichung zum Verkehrslärm vom 23.10.2019 Zielwerte der Lärmbekämpfung zur Vermeidung von gesundheitlichen Risiken angegeben. Als Minimalziel wurden dabei Mittelungspegel außerhalb der Wohnung von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) genannt.

Zusätzlich ist für die schutzwürdigen Räume im Sinne der DIN 4109 der passive Schallschutz nach DIN 4109-1:2016 (zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose eingeführte Norm) zu regeln.

#### **Textliche Festsetzungen 7.1 bis 7.4:**

Die Festsetzungen dienen der Minderung der Immissionsanteile der Garagen und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die beiden Garagen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag und Dämmung Deckenbereich Garage Reiterlein) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen, Tore) festgesetzt.

Die Beschränkung der gewerblichen Nutzung der Stellplätze dient ebenfalls der Lärmvermeidung insbesondere durch An- und Abfahrtsvorgänge für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr). Lediglich zugunsten der geplanten Gastronomie (Restaurant im EG und Rooftop-Bar im 7. OG des Reiters) wird eine Nachtnutzung für 7 der insgesamt 26 gewerblichen Stellplätze (alle in der Parkgarage Reiterlein, Baufelder 2 und 3) eingeräumt.

#### **Textliche Festsetzungen 7.5:**

Die Festsetzungen zur zeitlichen Einschränkung der gastronomischen Nutzung der Dachterrasse im 7. OG des Reiters und der Belieferung der Gewerbeeinheiten dienen der Minderung der Immissionsanteile und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen.

#### **Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen 7.6, 7.7 und 7.9:**

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 wären 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.

#### **Textliche Festsetzungen 7.8:**

Diese Festsetzung wurde in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde getroffen. Die Festsetzung „feststehender Fenster“ betrifft Abschnitte überwiegend in der Nordost-Fassade und teilweise in der Südwest-Fassade des Reiters (Baufeld 1) und insgesamt nur wenige vereinzelte Räume und keine komplette Wohnung.

In der Grundrissplanung wurde bereits frühzeitig (mit Erstellung der Schallimmissionsprognose) auf die schalltechnische Situation vor Ort eingegangen, indem für das Baufeld 1 die schutzbedürftigen Räume, bis auf wenige Ausnahmen, auf der Süd-West-Seite eingeplant wurden. Weil auf dieser Seite lediglich an den Immissionspunkten 1 und 2 feststehende Fensterelemente zum Einsatz kommen müssen, konnte somit der Einsatz der Fensterelemente gemäß Festsetzung 7.8 bereits auf ein Minimum reduziert werden.

## 2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textliche Festsetzungen 8.1 und 8.2

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sowie an Strauchpflanzungen und Hecken sollen bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicherstellen.

Die festgesetzte Mindestanzahl von 11 Baumpflanzungen dient der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schafft neue Lebensräume für die Tierwelt. Davon sind 3 Baumpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 637 und 5 Baumpflanzungen an der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 624/12 entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Diese vorgenannten 5 Bäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze unterschreiten die lt. Nachbarschaftsrecht geltenden Mindestabstände geringfügig (Abstände zur Grundstücksgrenze zwischen 1,50 m bis 1,80 m). Dies ist aufgrund der Platzverhältnisse auf dem zu beplanenden Grundstück und der Gestaltung einer ausreichend breiten Zufahrt zur Parkgarage notwendig. Bei der sich im Norden anschließenden Bebauung (Abstand zur Grundstücksgrenze 8 m und 3 m) handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, so dass die Beeinträchtigung als vertretbar angenommen wird. Im Vollzug der Satzung werden hierzu entsprechende nachbarschaftsrechtliche Regelungen getroffen. Sollten die Baumstandorte beispielsweise aufgrund möglicher Leitungen im Untergrund verschoben werden müssen, so ist dies in geringen Umfang möglich.

### Die übrigen 3 zu pflanzenden Bäume sind nur textlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen festgesetzt (Festsetzung 8.3). Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung. 8.3

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die Empfehlungen des Grünordnungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen durch Bäume, Sträucher, Stauden, Gräsern, Frühjahrsblüher und Rasenflächen sollen deren ökologisch hochwertige Gestaltung, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden. Zudem sollen die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion und die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden gesichert werden. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen. Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Einordnung eines Spielplatzes innerhalb der Anpflanzflächen ist zulässig, um den Forderungen der Thüringer Bauordnung § 8 Abs. 2 nachkommen zu können.

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

### Textliche Festsetzungen 8.4 und 8.5:

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.

Die Festsetzung der intensiven Dachbegrünung der Baufelder 3 und 4 erfolgt aber auch aus städtebaulichen Gründen, da die Dachflächen von den Geschossen der umliegenden Bau-

ung aus einsehbar sind. Die Festsetzung soll somit der Verbesserung des Stadtbildes sowie des Wohnumfeldes in diesem Bereich dienen. Die Begrenzung der zu begrünenden Flächen ermöglicht die Anordnung erforderlicher technischer Aufbauten in den Baufelder 1 und 2 sowie die Einordnung von Dachterrassen in den Baufeldern 1, 3 und 4 gemäß Vorhabenkonzept. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird davon ausgegangen, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden und der Flächenanteil daher nur geringfügig zu minimieren ist.

Die ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteile (Baufelder 3 und 4) dienen den angrenzenden Baufeldern als Dachgärten und sollen daher mit mindestens 30 cm Oberboden/ Pflanzsubstrat überdeckt werden, um genügend Wurzelraum für eine intensive Begrünung zu gewährleisten sowie ausreichende Entwicklungschancen für die Bepflanzung sicher zu stellen.

Die Festsetzungen erfolgen sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas.

### **Textliche Festsetzung 8.6:**

Sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen sollen geeignete Wandflächen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden – dafür bieten sich hier die südlichen und westlichen Wandflächen im Bereich des Reiterleins (Baufelder 2 und 3) im Erdgeschoss an.

Darüber hinaus sind neben diesen textlich festgesetzten Bereichen auch Fassadenbegrünungen im Bereich der Laubgänge und der Treppen des Reiterleins vorgesehen. Diese sind jedoch in Abhängigkeit von Brandschutzanforderungen zu planen, so dass deren genaue Lage und Umfang nicht festgesetzt werden können.

## **2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung:**

Im Zuge der Baumaßnahme müssen keinerlei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt fallen, gefällt werden. Daher sind auch keine Ersatzpflanzungen erforderlich.

### **Baumpflanzungen nach Begrünungssatzung**

Gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist auf je 100m<sup>2</sup> angelegte Grünfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 18/20cm zu pflanzen. Mit Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ca. 840 m<sup>2</sup> bodenschlüssige Grünfläche angelegt. Daher sind gemäß Begrünungssatzung 8 Baumpflanzungen erforderlich.

Nach §4 (3) Begrünungssatzung ist weiterhin für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens ein Baum 1. Ordnung mit einer Pflanzqualität von StU18/20cm zu pflanzen. Da die Stellplätze gebäudeintegriert hergestellt werden, entfällt diese Forderung.

### **Externe Ausgleichsmaßnahme**

Da der gemäß Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung benötigte Kompensationsbedarf nicht in vollem Umfang im Geltungsbereich realisiert werden kann, ist ein externer Ausgleich auf der von der Stadt zur Verfügung gestellten Ausgleichfläche im Bereich „N1 Marcel-Breuer-Ring, Ringelberg, Erfurt“, in Form von 6 Baumpflanzungen zu erbringen.

Vorgesehen ist die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die Maßnahme dient vorwiegend zur Gestaltung der Fläche, stellt aber auch die Beschattung der Parkflächen sicher. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die

Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert, ein Klimaelement mit Lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen.

## **2.12 Höhenlage des geplanten Geländes**

### **Zeichnerische Festsetzung**

Die Festsetzung der Höhenlage des Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und dient der Umsetzung des Gebäude- und Freiflächenkonzeptes.

### **3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

#### **3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

##### **Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1**

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenansichten des auf der Planzeichnung unter Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen dargestellten Vorhabens ab. Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 9.2 - Fassaden**

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

Die Festsetzung zur Farbe und Materialität der Fassade erfolgt aus städtebaulichen Gründen und objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und soll die Realisierung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern. Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 9.3 - Dachform**

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen und die Erzielung eines hohen Wohnwertes durch die Anlage von Dachterrassen für die jeweiligen Wohnungen. Die Festsetzung zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 9.4 - Dachterrassen**

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit der Nutzung von Teilflächen der Flachdächer in den Baufeldern 1, 3 und 4 eingeräumt.

Die Dachflächen der Baufelder 3 und 4 bieten als Dachgärten mit intensiver Dachbegrünung und Terrassen Nutzungsmöglichkeiten, die gemeinschaftlich-verbindend als auch privat-beschirmt angelegt werden können. Im 8. Vollgeschoss des „Reiters“ (Baufeld 1) ist eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse für die gastronomische Nutzung in Verbindung mit dem Restaurant im EG (Rooftop-Bar, Betrieb bis 22.00 Uhr) vorgesehen. Die extensiv begrünten Dachflächen der Baufelder 1 und 2 sind vor allem der solaren Energiegewinnung vorbehalten, aber ein Teilbereich der Dachfläche von Baufeld 1 könnte perspektivisch ergänzend eine Dachterrasse erhalten.

Durch die Festsetzungen 8.4 und 8.5 zur prozentualen Mindestbegrünung der Dachflächen sind die maximalen Größen der Dachterrassen vorgegeben bzw. beschränkt.

## **3.2 Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen**

### **Zeichnerische Festsetzungen im Teil A2 – Ansichten i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.3**

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für den Geltungsbereich. Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken. In den Ansichten sind mögliche Bereiche für die Anbringung von Werbeanlagen beispielhaft gekennzeichnet. Überdimensionierte oder aufdringliche Werbungen sollen vermieden werden.

## **3.3 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter**

### **Textliche Festsetzung Nr. 11.1**

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und die Anwohner, Nutzer und unmittelbaren Nachbarn keine Beeinträchtigungen erdulden müssen.

Nur an den Abholtagen gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt soll die Müllübergabe auf der dafür vorgesehenen Fläche stattfinden.

## **3.4 Einfriedungen**

### **Textliche Festsetzung Nr. 12.1**

Einzäunungen des Grundstücks sind grundsätzlich nicht vorgesehen, da sie dem Prinzip der Erreichbarkeit und der Durchwegung widersprechen und das großzügige Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen. Daher sind Einfriedungen nur ausnahmsweise und nur in Form von eingegrüntem Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste aus Festsetzung 8.2 zulässig. Sollten nutzungsbedingt doch Einfriedungen erforderlich sein (z.B. Begrenzung eines Freilaufbereiches für Tierarztpraxis), soll mit dieser Festsetzung ein homogenes und zurückhaltendes Erscheinungsbild gesichert werden.

## **3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen**

### **Textliche Festsetzung Nr. 13.1**

Für das Vorhaben wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit und 3,0 Stellplätze je Clusterwohnung<sup>3</sup>, davon ein Stellplatz als Carsharing-Stellplatz, festgesetzt. Die

---

<sup>3</sup> „Clusterwohnung“ versteht sich hier als eine Gemeinschaftswohnlage, bestehend aus maximal 6 privaten Wohneinheiten mit Bad und optionaler Küche sowie Gemeinschaftsräumen.

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 Nahversorgungsbereichs begründet. Wichtige soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden.

Für das Clusterwohnen wären nach Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung fünf Stellplätze nachzuweisen, da es sich bei den Grundrissen teilweise um abgeschlossene Wohneinheiten handelt, die unabhängig voneinander genutzt werden können. Da das Clusterwohnen das Grundprinzip des Teilens verfolgt, wird hier in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Abteilung Verkehrsplanung 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. Daher wird im Stellplatznachweis zunächst die Variante „Altenwohnung“ mit dem höheren Stellplatzbedarf (0,2 STP je WE) berücksichtigt. Hier wären bei insgesamt 20 Betten 4 Stellplätze erforderlich. Bei der Einstufung als „Altenwohnheim“ wären lt. Anlage Nr. 49.1.7 VollzBekThürBO 3 Stellplätze erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze (STP) sind wie folgt nachgewiesen:

<b>PKW</b>	<b><u>Stellplatzschlüssel</u></b>	<b><u>Erforderliche STP</u></b>	<b><u>geplante STP</u></b>
<b><u>Wohnen</u></b>			
19 Wohnungen	1,0 STP je WE	19	<b>19</b>
1 Cluster-Wohnung	3,0 STP je WE	3	<b>3</b>
Altengerechte Wohngemeinschaften, insges. 20 Betten	0,2 STP je WE (i.S. Bett)	4	<b>4</b>
<i>Summe Wohnen</i>		<i>26</i>	<b><i>26</i></b>
<b><u>Gewerbe (Nutzungseinheiten)</u></b>			
NE-1_Tierarzt, 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 STP je 25 m <sup>2</sup> NUF	8	<b>8</b>
NE-2_Apotheke, 80 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 STP je 35 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	2,3	<b>3</b>
NE-3_Arztpraxis, 200 m <sup>2</sup> NUF	1 STP je 25 m <sup>2</sup> NUF	8	<b>8</b>
NE-4_Gastronomie, max. 70 Sitzplätze	1,0 STP je 10 Sitzplätze	7	<b>7</b>
<i>Summe Gewerbe</i>		<i>25</i>	<b><i>26</i></b>
<b>PKW-STELLPLÄTZE GESAMT</b>		<b>51</b>	<b>52</b>

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

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes resultiert auch aus dem städtischen Ziel, den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten und nachhaltigen Mobilitätsalternativen gegenüber dem privaten Pkw-Besitz zu verschieben.

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<sup>2</sup> Wohnfläche, gemäß den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

<b>FAHRRAD</b>	<b><u>Stellplatzschlüssel</u></b>	<b><u>Erforderliche STP</u></b>	<b><u>geplante STP</u></b>
<u>Wohnen</u>			
19 Wohnungen + 1 Cluster-Wohnung ca. 2.153 qm Wohnfläche (WoFl)	1,0 STP je 35 m <sup>2</sup> WoFl.	61,5	<b>75</b>
2 AWO-WGs, insges. 20 Betten	1,0 STP je 4 Betten.	5	<b>9</b>
<i>Summe Wohnen</i>		<i>66,5</i>	<b><i>84</i></b>
<u>Gewerbe (Nutzungseinheiten)</u>			
NE-1_Tierarzt, 200 m <sup>2</sup> NUF	1 STP je 70 m <sup>2</sup> NUF	2,8	<b>4</b>
NE-2_Apotheke, 100 m <sup>2</sup> NUF	1 STP je 70 m <sup>2</sup> NUF	1,4	<b>2</b>
NE-3_Arztpraxis, 200 m <sup>2</sup> NUF	1 STP je 25 m <sup>2</sup> NUF	2,8	<b>4</b>
NE-4_Gastronomie, max. 70 Sitzplätze	1,0 STP je 4,5 Sitzplätze	15,5	<b>20</b>
<i>Summe Gewerbe</i>		<i>22,5</i>	<b><i>30</i></b>
<b>FAHRRAD-STELLPLÄTZE GESAMT</b>		<b>89</b>	<b>114</b>

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.

## 4. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### 4.1 Archäologie

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: § 13 Abs. 1, 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

### 4.2 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

### 4.3 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

### 4.4 Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung: Notwendige Rodungsmaßnahmen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Rodungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

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

### 4.5 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

## 5. Folgekosten für die Gemeinde

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.

## 6. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets	3.675 m <sup>2</sup>
davon:	
- Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen / durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche / Baufelder 1 bis 4	2.012 m <sup>2</sup>
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	821 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	842 m <sup>2</sup>

## 7. Anlagen

- (1) Grünordnungsplan mit Bestands- und Konfliktplan, Maßnahmenplan und Maßnahmeblätter, 21.09.2021,
- (2) Umweltbericht, 21.09.2021,
- (3) Schallimmissionsprognose Nr. LG 46/2020-A, 04.12.2020,
- (4) Klimaexpertise, 03.03.2020
- (5) Lokalklimatisches Gutachten, 12/2020,
- (6) Besonnungsgutachten, 20.11.2020,