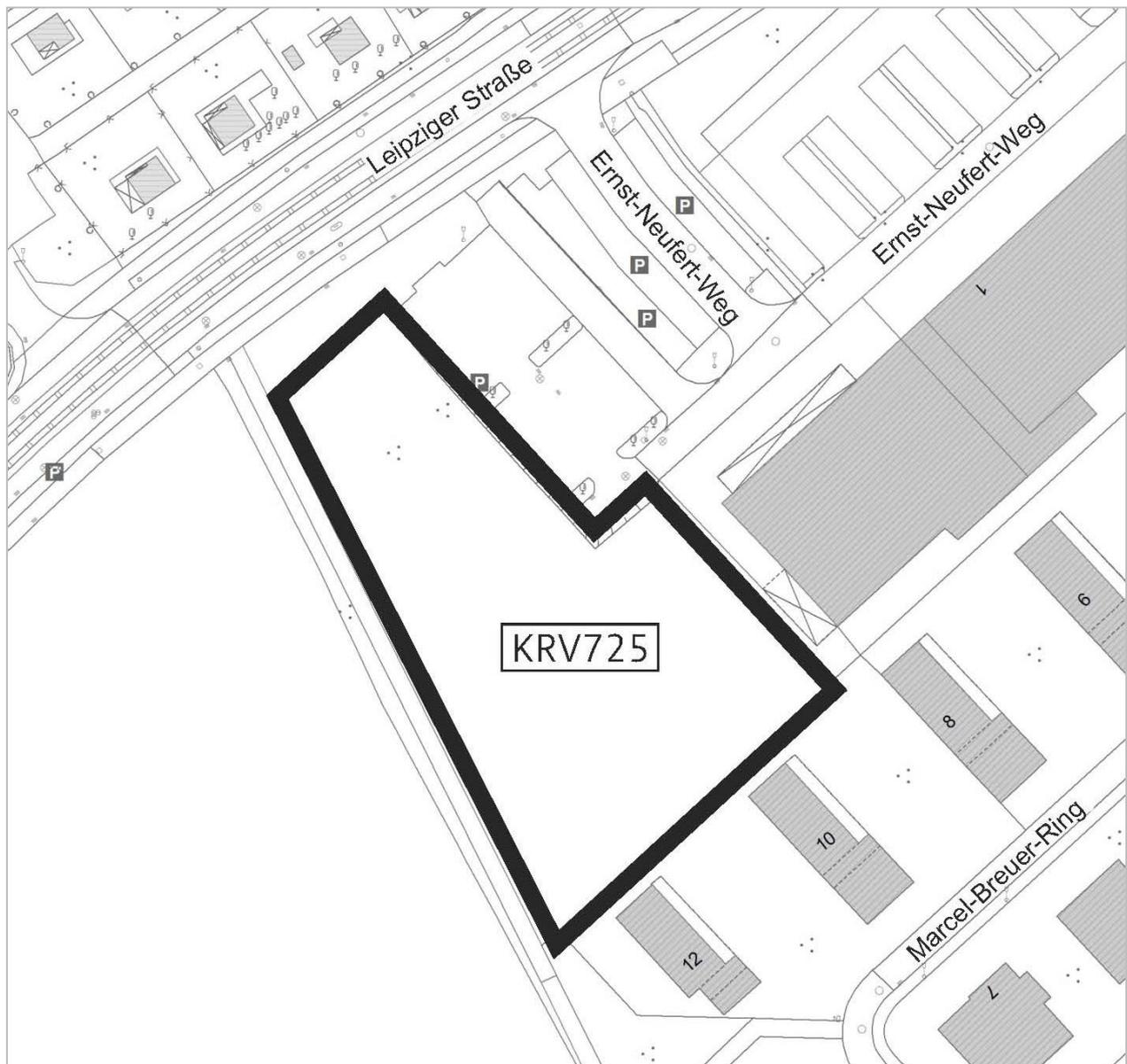


Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725

"Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
28.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020 und 16.04.2021.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	25.05.20 21.05.21	28.05.20 27.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar (Außenstelle) <i>und</i> Puschkinplatz 7 07545 Gera (Außenstelle)	10.06.20 27.05.21 keine Äußerung	16.06.20 03.06.21	X X		X X	
B3	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.05.20 12.05.21	14.05.20 20.05.21			X X	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	22.04.20 05.05.21	30.04.20 10.05.21		X	X	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	30.04.20 21.05.20	05.05.20 21.05.20	X X			
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.04.20 +27.04.20 12.05.21 +18.05.21	05.05.20			X X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.04.20 28.05.21	05.05.20		X	X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.05.20 06.04.21	11.05.20 10.05.21			X X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.05.20 19.05.21	18.05.20 25.05.21	X		X	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	04.05.20 18.05.21	04.05.20 18.05.21	X X	X X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	17.07.20 keine Äußerung	17.07.20			X	
B12	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	14.04.20 03.05.21	15.04.20 03.05.21	X X			
B13	Thüringer Landesamt für Bau u. Verkehr Referat 27 Europaplatz 3 99091 Erfurt <i>und</i> Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	04.06.20	10.06.20 20.05.21		X X		
B14	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Liegenschaftsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig	24.04.20 07.05.21	29.04.20 12.05.21	X X	X X		
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.06.20 11.05.21	08.06.20 17.05.21	X X		X X	
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	12.06.20 30.04.21	18.06.20 06.05.21		X	z.T.	z.T.
B17	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha <i>Zuständigkeit neu: Katasterbereich Erfurt, Referat 2.4 Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt vgl. Zeile: B3</i>	22.04.20	27.04.20	X			
B20	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	15.04.20 11.05.21	20.04.20 17.05.21	X	X		
B21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B22	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	02.06.20 27.05.21	08.06.20 01.06.21		X X		
B23	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt	21.04.20 keine Äußerung	28.04.20	X			
B24	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	20.04.20 05.05.21	22.04.20 07.05.21	X		z.T. X	z.T.
B25	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	20.04.20 18.05.21	23.04.20 25.05.21	X	X		
B26	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	15.04.20 27.04.21	15.04.20 27.04.21	X X	X X		
B27	Eisenbahn Bundesamt Postfach 8002 15 99028 Erfurt	keine Äußerung 26.04.21	29.04.21	X	X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020 und 16.04.2021.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.05.20 19.05.21	06.05.20 20.05.21	X X	X X		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	08.06.20 21.05.21	08.06.20 21.05.21		X X		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung 18.05.21	18.05.21		X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	10.06.20 27.05.21	11.06.20 27.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung 28.05.21	29.05.21			z.T.	z.T.
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	16.04.20 keine Äußerung	17.04.20	X			
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	02.06.20 12.05.21	02.06.20 17.05.21	X	X		
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	28.04.20 keine Äußerung	04.05.20	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 anhand der Planfassung vom 11.02.2021 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	11.06.20 27.05.21	12.06.20 31.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
Ö2	30.05.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö3	02.06.20 25.05.21	09.06.20 27.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
Ö4	28.05.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö5	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö6	28.05.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö7	06.06.20 26.05.21	12.06.20 27.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
Ö8	10.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö9	09.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö10	05.06.20 25.05.21	09.06.20 27.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
Ö11	10.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö12	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö13	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö14	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö15	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö16	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö17	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö18	09.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.
Ö19	08.06.20 25.05.21	11.06.20 02.08.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
Ö20	11.06.20 27.05.21	15.06.20 28.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
Ö21	04.06.20	09.06.20			z.T.	z.T.
Ö22	07.06.20 17.05.21	11.06.20 26.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
Ö23	09.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö24	10.06.20	12.06.20			z.T.	z.T.

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"

Ö25	11.06.20	15.06.20			z. T.	z. T.
Ö26	12.06.20 27.05.21	15.06.20 28.05.21			z. T.	z. T. X
Ö27	31.05.21	31.05.21				X
Ö28	19.04.21	19.04.21				X

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020 und 16.04.2021.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.06.20 27.05.21	16.06.20 04.06.21			z.T. X	z.T.
12	Umwelt- und Naturschutzamt	11.06.20 06.07.21	17.06.20			z.T. X.	z.T.
13	Amt für Soziales und Gesundheit	23.04.20 25.05.21	23.04.20 26.05.21		X	z.T.	z.T.
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	15.06.20				X	
15	Bauamt	04.06.20 25.05.21	09.06.20 28.05.21			z.T. z.T.	z.T. z.T.
16	Entwässerungsbetrieb	04.06.20 20.05.21	10.06.20 01.06.21		X	X	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	25.05.2020 16.04.2021	

Stellungnahme vom 25.05.2020

Belange der Raumordnung

Punkt 1

Die Planungsziele für die letzte unbebaute Fläche des Baugebietes Ringelberg gehen grundsätzlich konform mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur gemäß den Leitvorstellungen und Grundsätzen, die in Punkt 2.4 und 2.5 des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBL Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014) sowie in Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) genannt sind. Auch der 1. Änderungsentwurf des Regionalplanes (E-RP-MT, Beschluss Nr. PLV40/03/19 vom 12.09.2019) enthält unter Punkt 2.1 entsprechende Grundsätze.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z. B. Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote voraus.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbstgenutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der vorliegende Planentwurf sieht die Entwicklung eines multifunktionalen Gebäudes mit unterschiedlichen Wohntypologien für verschiedenste Wohnbedürfnisse sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss auf einer der letzten unbebauten Fläche der etablierten Ringelbergsiedlung vor.

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

Die Erdgeschossflächen sind (neben technischen und infrastrukturellen Erfordernissen) gewerblichen Nutzungen wie Hausarzt, Tierarzt, Apotheke, Gastronomie o.ä. vorbehalten, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen.

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

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Eines der mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele ist die „städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt“ Erfurt.

Neben Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien und einer gezielten Nachverdichtung des Nahversorgungsangebotes am Ringelberg waren v.a. die bauliche Hochpunktentwicklung der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt mit einer qualitätvollen Landmarke sowie die Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt Ansatzpunkte für den Entwurfsansatz. Eine Setzung eines Hochpunktes im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt, ist in Erfurt mehrfach vorzufinden.

Wie aus der Abbildung 1 (Auszug aus der Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes, Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte Regionalplan Mittelthüringen, 09/2019) ersichtlich wird, befindet sich das geplante Vorhaben nicht in einer der Blickachsen zum Kulturerbestandort Dom und Severikirche. Das Gebäude soll durch eine bauliche Hochpunktentwicklung an östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt eine qualitätvolle Landmarke setzen. Die geplante

Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) bleibt weiter unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m. Das Vorhaben entspricht diesbezüglich den raumordnerischen Vorgaben.

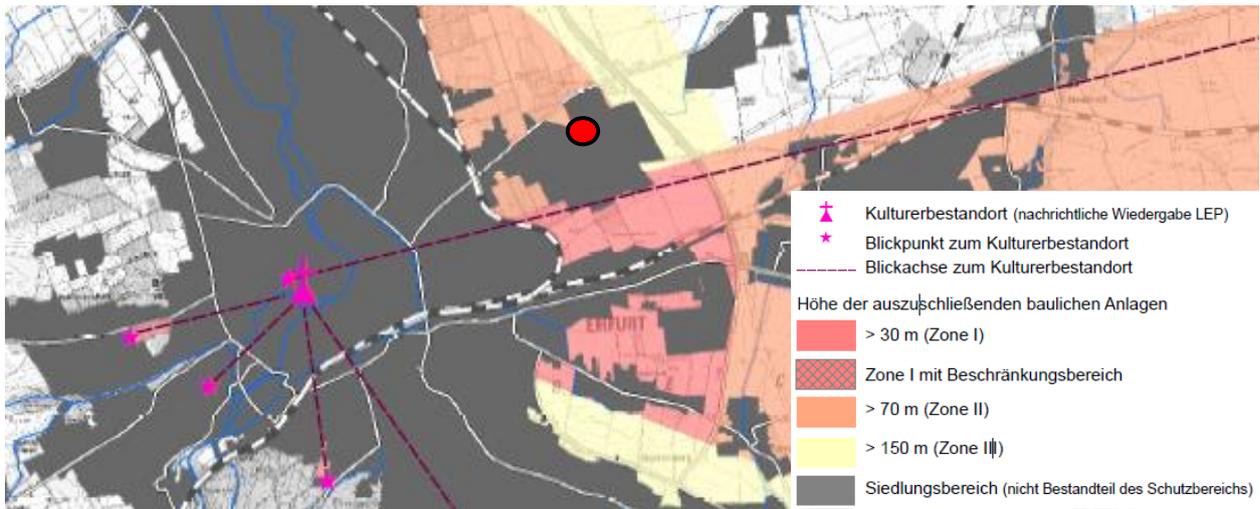


Abb. 1: Regionalplan Mittelthüringen, Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes (Auszug), Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte, 09/2019

Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs.2 BauGB

Punkt 4

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Weitere Hinweise zum Planverfahren

Punkt 6

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die bestehende Wegebeziehung zwischen den Einkaufsmöglichkeiten am Ernst-Neufert-Weg und dem Geh- und Radweg an der Hangkante wird als öffentlich nutzbare Passage angelegt und ersetzt den aktuellen „Trampelpfad“. Somit werden durch die Neubebauung das gesamte Quartier und die neugeschaffene Infrastruktur von allen Seiten bequem erreichbar sein. Die geplante Passage wird im Bebauungsplan als Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt.

Punkt 7:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 kann u.E. im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S. von § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 4.11.2015 - 4 CN 9.14 grundsätzlich nur, wenn die Fläche im Siedlungsbereich liegt.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt grundsätzlich die Anforderungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Allerdings wird hier dennoch das Normalverfahren angewendet, um insbesondere den naturschutzfachlichen Belangen auf Grund der unmittelbaren Lage im Grenzbereich einer wichtigen Kaltluftschneise ausreichend Rech-

nung zu tragen. So werden neben einem Grünordnungsplan auch ein Umweltbericht sowie eine Klimaexpertise und ein Klimagutachten mit der qualitativen Darstellung der klimatischen Veränderungen durch den Neubau „Riegel & Reiter“ erstellt.

Stellungnahme vom 21.05.2021

Belange der Raumordnung

Punkt 1

Die Auswirkungen auf den Schutzbereich des im Z 1.2.3 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVB16/2014 vom 04.07.2014) festgelegten Kulturerbestandortes von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung "Dom und Severikirche" werden in der Begründung nun betrachtet. Danach besteht aufgrund der geplanten maximalen Höhe der baulichen Anlagen von unter 30 m kein Widerspruch zu den diesbezüglichen Festlegungen gemäß Ziel Z 2-2 des Entwurfes des Regionalplanes Mittelthüringen (Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019). Die Auffassung kann nachvollzogen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs.2 BauGB

Punkt 2

Die abgegebene Stellungnahme vom 25.05.2020 behält volle Gültigkeit.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Übergabe Planunterlagen

Punkt 3:

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form (bevorzugt als Shape-Datei in ETRS89 UTM [EPSG: 25832]) im Vektorformat elektronisch (per e-Post) zukommen zu lassen.

Ebenfalls wird die Zusendung des Abwägungsergebnisses in elektronischer Form (als PDF-Datei) erbeten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes sowie das Abwägungsergebnis werden dem LVA in der gewünschten Form zur Verfügung gestellt.

Weitere Hinweise zum Planverfahren

Punkt 4

Nach der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, Pkt. 1 sind verschiedene Nutzungen im Geltungsbereich zulässig. Dabei wird ein recht hohes Maß an Flexibilität eingeräumt (vgl. Festsetzung in Pkt. 1.1 -1.3). Dass die Obergeschosse ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten sind, wie in der Begründung, Pkt. 2.1, S. 19 ausgesagt, geht aus den Festsetzungen jedenfalls nicht hervor. Um sicherzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anforderungen an die Vorhabenkonkretheit erfüllt, empfehlen wir, eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB zu ergänzen und das zu realisierende Vorhaben im Durchführungsvertrag zu konkretisieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird auf der Planzeichnung eine Festsetzung (Nr. 0) nach § 12 Abs. 3a ergänzt und in der Begründung erläutert.

Punkt 5

Da nach der textlichen Festsetzung 9.3 ausschließlich Flachdächer zulässig sind, kann die textliche Festsetzung 2.2, Satz 2 konkreter gefasst werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 2.2 wird entsprechend wie folgt geändert: „Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als ~~der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils.~~ Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika / Brüstung.“

Eine Korrektur in der Begründung ist dadurch nicht notwendig.

Punkt 6

Die Begründung zum Verzicht auf eine Festsetzung der GRZ sollte geändert werden (vgl. Begründung, Pkt. 2.2, 3. Absatz, Satz 1, S. 20). Auch wenn kein Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt wird, kann sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO beziehen. (Nicht wegen des Verzichts der Festsetzung eines Baugebietes, sondern wegen der baukörperkonkreten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde hier von einer GRZ-Festsetzung abgesehen und die Grundfläche wurde nach Pkt. 2.1, Satz 2 festgesetzt.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Begründung wurde unter Punkt 2.2, 3. Absatz entsprechend korrigiert.

Punkt 7

Im Rahmen der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das immissionschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Im Zusammenhang mit diesem Berücksichtigungsgebot gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Sowohl das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG als auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 fanden Eingang bei der Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. 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. Jedoch handelt es sich dabei nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte.

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.

Punkt 8

In der den Unterlagen beigelegten Schallimmissionsprognose vom 04.12.2020, S. 15 wird erläutert, dass sich für den Verkehrslärm Beurteilungspegel tagsüber von 54 -63 dB(A) und nachts von 48-56 dB(A) ergeben. Es sei davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet tagsüber um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten werden.

In der Begründung, Pkt. 2.8, 1. Absatz, S. 24 wird dargelegt, dass die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs, der Parkierungsvorgänge auf dem P+R-Parkplatz und der gewerblichen Schallquellen ermittelt wurden und dass die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden seien. Dadurch könnten die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten würden. Diese Aussagen sind bezüglich der von der Leipziger Straße auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärms nicht nachvollziehbar und ergänzungsbedürftig, da diesbezüglich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Abwägung maßgeblich sind. (Siehe hierzu auch Begründungsaussagen zu den textlichen Festsetzungen 7.6, 7.7 und 7.9 sowie zu 7.8, S. 25-26 die zum besseren Verständnis weiter vorne in der Begründung, Pkt. 2.8 abgedruckt werden sollten.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Punkt 2.8, 1. Absatz der Begründung wird umformuliert und korrigiert. Es werden die unter der Begründung zu Punkt 7 dieser Stellungnahme ausgeführten Erläuterungen zur 16. BImSchV ergänzt. Außerdem werden die unter 7.8 aufgeführten Erläuterungen zum besseren Verständnis gleich mit zu Beginn des Kapitels 2.8 abgedruckt.

Punkt 9

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte am Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten werden sollen. (Diesbezüglich enthält die DIN 18005, anders als in der beiliegenden Schallimmissionsprognose, Pkt. 10, S. 14 angenommen, auch Anforderungen zu Außenwohnbereichen.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Begriff Außenwohnbereiche ist in der DIN 18005 nicht enthalten, hier wird nur von Bauflächen gesprochen. Deswegen wurden in der Schallimmissionsprognose die Anforderungen an Außenwohnbereiche in Anlehnung an die VLärmSchR 97 berücksichtigt.

Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, dessen Kubatur mit den festgesetzten Baugrenzen gefasst ist, wurden diese als „Rand der Bauflächen“ berücksichtigt und dort Immissionspunkte vorgesehen.

Punkt 10

Da im Baufeld 1 selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts um 2 dB überschritten werden, soll nach der textlichen Festsetzung 7.8 vorgeschrieben werden, dass in bestimmten Immissionspunkten feststehende Fenster für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmereingebaut werden müssen, die nur zum Reinigen geöffnet werden können und dass die Belüftung über

Lüftungseinrichtungen erfolgen muss. Dass diese Maßnahme zur Konfliktlösung angemessen ist, wird unsererseits in Frage gestellt.

Der in der Begründung, Pkt. 2.8, S. 26, 1. Absatz enthaltene Verweis auf das nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geltende Berücksichtigungsgebot zu den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse streitet nicht für, sondern gegen eine entsprechende Maßnahme, da eine Wohnung, die über Wohnräume mit (außer zum Reinigen) nicht öffnenden Fenstern verfügt, nur eine sehr geringe Wohnqualität aufweist. (Unabhängig davon ist die Anforderung zum Einbau von feststehenden "nur durch Service- und Reinigungspersonal" zu öffnenden Fenstern in Wohnungen "lebensfremd", da das "Service- und Reinigungspersonal" in der Regel identisch mit den Bewohnern ist.)

Die entsprechende Festsetzung 7.8 wurde in der Schallimmissionsprognose auch nicht vorgeschlagen. (Vgl. die in der Prognose, S. 17 enthaltenen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen).

Es wird empfohlen, die textliche Festsetzung 7.8 aus den o.g. Gründen zu streichen. Im Rahmen der Abwägung sollte geprüft werden, ob in den Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, andere Nutzungen untergebracht werden können. In der Begründung ist die Konfliktbewältigung nachvollziehbar darzulegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 7.8 ist keine Empfehlung aus der Schallimmissionsprognose, sondern wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme zur Drucksache 0007/21 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" - Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung“ vom 05.02.2021 explizit gefordert.

Dazu erging folgende 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 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.“

Die in 7.8. getroffene Festsetzung zu „feststehenden Fenstern“ 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.

In der Begründung wurde die Konfliktbewältigung nachvollziehbar dargelegt.

Punkt 11

Unabhängig davon werden folgende Hinweise zu den in Pkt. 7 festgesetzten Vorkehrungen zum Lärmschutz gegeben:

- (1) In der textlichen Festsetzung Pkt. 7.8 wird auf in der Schallimmissionsprognose, Anlage 6 angegebene Immissionspunkte Bezug genommen, in deren Bereichen bei Realisierung von schutzbedürftigen Räumen Lüftungseinrichtungen zu realisieren sind. Die Schallimmissionsprognose stellt keinen Satzungsbestandteil dar. Wenn in den textlichen Festsetzungen auf Immissionspunkte Bezug genommen wird, sind diese aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes in die Planzeichnung zu übernehmen.*
- (2) Entsprechendes gilt für die in der textlichen Festsetzung 7.7 enthaltene Bezugnahme auf die Fassaden mit einem Beurteilungspegel nachts von über 50 dB(A). Aus dem Satzungsplan selbst ergibt sich nicht, für welche Fassaden die in Pkt. 7.7 genannten Anforderungen gelten sollen.*
- (3) In der Planzeichenerklärung wird bei der Erläuterung der Lärmpegelbereiche versehentlich auf die DIN 1409 verwiesen. Vermutlich ist hier die DIN 4109 gemeint.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

- (1) Die in der textlichen Festsetzung 7.8 angegebenen Immissionspunkte IP 1-7 - NO und IP 1-2 - SW werden in die Planzeichnung übernommen (stattdessen entfällt die Angabe des Bezugs zur Schallschutzprognose – diese wird in der Begründung gegeben)
- (2) Der letzte Satz der Festsetzung 7.7. lautet „Dies trifft für alle Fassadenbereiche zu.“ Damit ist das Bestimmtheitsgebot hinreichenderfüllt und eine Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht notwendig.
- (3) Die Planzeichenerklärung wird entsprechend korrigiert und die DIN 4109 zitiert.

Punkt 12

Die in der textlichen Festsetzung 9.4 enthaltene Vorgabe, dass die Dachflächen im Baufeld 2 nicht als Dachterrassen genutzt werden dürfen, stellt keine bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung, sondern eine vorhabenkonkrete Festlegung nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB dar. Die Rechtsgrundlage ist zu korrigieren. (Dabei sollte besser (positiv) geregelt werden, in welchen Baufeldern Dachteilflächen als Dachterrassen unter Beachtung der in Pkt. 8.4 und 8.5 festgelegten Begrünungsvorgaben genutzt werden dürfen.)

Die in der Begründung, Pkt. 3.1 enthaltene Aussage, in allen Baufeldern werde die Möglichkeit der Nutzung von Teilflächen der Flachdächer eingeräumt, stimmt mit der textlichen Festsetzung in Pkt. 9.4 nicht überein. Die Aussagen in der Begründung und in der Festsetzung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 9.4 wird wie folgt umformuliert:

„Auf den Dachflächen der Baufelder 1, 3 und 4 sind Dachterrassen unter Beachtung der in Begrünungsfestsetzungen unter 8.4 und 8.5 zulässig.“

Die Rechtsgrundlage wird korrigiert und in „§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB“ geändert.

Die Begründung wird mit den Festsetzungen in Übereinstimmung gebracht und der Verweis auf die Möglichkeit von Dachterrassen auf die Dachflächen der Baufelder 1, 3 und 4 beschränkt.

Punkt 13

In der textlichen Festsetzung 13.1 ist der Begriff "Clusterwohnung" (z.B. als eine Gemeinschaftswohnanlage mit maximal 5 aufeinanderbezogenen Wohneinheiten) zu definieren, da diesbezüglich keine Legaldefinition vorliegt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Sowohl in der Festsetzung 13.1 als auch in der Begründung (unter Pkt. 3.5) wird folgende Definition für die „Clusterwohnung“ ergänzt: Gemeinschaftswohnanlage, bestehend aus maximal 6 privaten Wohneinheiten mit Bad und optionaler Küche sowie Gemeinschaftsräumen.

Punkt 14

Nach Aussage der Begründung, Pkt. 1.5.5 sind die Flächen des Geltungsbereichs zusammen mit dem südwestlich gelegenen Hangein hochaktives, kernstadtnahes Frischluftentstehungs- und Kaltabflussgebiet. Klimaschutzbelange sind nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7a BauGB insbesondere zu berücksichtigen. In dem den Entwurfsunterlagen beigelegten lokalklimatischen Gutachten vom Dezember 2020, S. 57 werden Begrünnungsmaßnahmen empfohlen. U.a. werden Baumpflanzungen vor den südlichen, westlichen und östlichen Gebäudefassaden vorgeschlagen. Durch die Verschattungseffekte soll das Lokalklima verbessert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Am nördlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wurden 8 Baumanpflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus wurde Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand des Geltungsbereichs festgesetzt. Textlich wurde in Pkt. 8.1 8.3 die zu verwendende Pflanzqualität bestimmt und es wurde festgesetzt, dass mindestens 90% der festgesetzten Anpflanzungsfläche gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen sind. Eine konkrete Quantitätsangabe der Baumanpflanzung erfolgte nicht.

Vor dem Hintergrund des in § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7a BauGB verankerten Berücksichtigungsgebotes der Klimabelange sollten die o.g. gutachterlichen Empfehlungen durch konkretere Anpflanzungsfestsetzungen umgesetzt werden. Mit einer nach den Festsetzungen zulässigen 90% Begründung der Anpflanzungsflächen mit Rasen- und Staudenflächen wird den o.g. gutachterlichen Empfehlungen nicht entsprochen. Eine dem Vorschlag des Gutachters entsprechende Mindestanzahl der anzupflanzenden Bäume sollte am westlichen und südlichen Geltungsbereich ergänzend textlich festgelegt werden. Andernfalls ist in der Begründung nachvollziehbar darzulegen, warum von einer das Lokalklima verbessernden Baumanpflanzung abgesehen wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 8.3 zu den Anpflanzflächen wird dahingehend konkretisiert, dass hier mind. 3 Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen sind. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, auf eine zeichnerische Festsetzung der Standorte wird zu Gunsten einer flexiblen Gestaltung verzichtet.

Entsprechend wird in der Festsetzung 8.1 die Mindestanzahl der zu pflanzenden Laubbäume von 8 auf 11 erhöht.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das o.g. lokalklimatische Gutachten eindeutig formuliert, dass „die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft“ und daher „keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig“ sind „um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten.“

Im Anschluss sind beispielhaft Maßnahmen aufgeführt, die „dennoch ... zu einem günstigeren Lokalklima und/oder Innenraumklima des Gebäudes führen“ können.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	10.06.2020 27.05.2021	

Stellungnahme vom 10.06.2020

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:
Belange des Immissionsschutzes

Punkt 1: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Geologischen Landesdienstes: keine Bedenken

Punkt 2: Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Der geplante Bauort befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers (Grabfeld-Formation). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen. Über die Verbreitung und den Erhaltungszustand der salinaren Bestandteile liegen keine konkreten Kenntnisse vor.

Die triassischen Festgesteine werden von pleistozänen Lockergesteinen unterschiedlicher und engräumig wechselnder Mächtigkeiten überlagert. So sind am Standort mehr oder weniger sandige und steinige Kiessande der Oberen Mittelterrasse der Gera abgelagert. Teile des Standortes werden auch von tonig-feinsandigen Schluffen, genetisch Löss bzw. Lösslehm, überdeckt.

Bei der Untersuchung des Baugrundes ist in Anbetracht der geplanten 10-geschossigen Bebauung auch eine Bewertung der Subrosionsverhältnisse erforderlich.

Vor Durchführung der geplanten Maßnahme wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung beim Referat 82 des TLUBN einzuholen, da dort im Subrosionskataster des FIS Georisiko alle zurzeit dem TLUBN bekannten Subrosionserscheinungen erfasst sind und ggf. Hinweise zum Umfang erforderlicher Untersuchungen gegeben werden können.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Die ingenieurgeologischen Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Bestandsdarstellung“ aufgenommen.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus

Punkt 3

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahmen vom 10.06.2020 und 27.05.2021

Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege: keine Betroffenheit

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft:

keine Betroffenheit

Punkt 2

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug:

keine Betroffenheit

Punkt 3

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:

Belange des Immissionsschutzes:

keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen / Abfallrechtliche Überwachung:

keine Betroffenheit

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 4:

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5: Einhaltung der Werte der DIN 4109

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

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

Punkt 6: AVV Baulärm

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

Abwägung:

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

Begründung

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

Punkt 7: BImSchV – Störfallverordnung

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 2 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Geologischen Landesdienstes: keine Bedenken

Punkt 8: Hinweise

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

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Sachverhalt zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse wird entsprechend in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 2 vermerkt und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus

Punkt 9

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 27.05.2021

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:

Belange des Immissionsschutzes:

keine Bedenken

Punkt 1: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Es wurde ein Schallschutzgutachten aufgestellt, in welchem aktive und passive Schallschutzmaßnahmen aufgeführt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange Geologie/Rohstoffgeologie: keine Bedenken

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Punkt 2

In der aktuellen Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 16 ausgeführt: "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. tl

Der Geotechnischen Bericht ist nicht Bestandteil der Antragsunterlagen. Gemäß den oben genannten Hinweisen zum Geologiedatengesetz sind die Untersuchungsergebnisse der Baugrunduntersuchung an das TLUBN zu übergeben. Nach Prüfung des Bestandes im Geologischen Landesarchiv ist das v. g. Baugrundgutachten bisher nicht eingegangen. Ich bitte um zeitnahe Übergabe an die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Untersuchung und Bewertung des Baugrundes in Anbetracht der geplanten 10-geschossigen Bebauung auch eine Bewertung der Subrosionsverhältnisse dringend angeraten ist. 0

Bei Berücksichtigung obiger Anmerkungen bestehen zum Belang Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Die ingenieurgeologischen Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Bestandsdarstellung“ aufgenommen.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz: keine Bedenken

Belange Geotopschutz: keine Bedenken

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.05.2020 12.05.2021	

Stellungnahmen vom 11.05.2020 und 12.05.2021

Keine Äußerung zur Planzeichnung

Punkt 1

Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, zur Bodenordnung und zu Festpunkten

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	22.04.2020 05.05.2021	

Stellungnahme vom 22.04.2020

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

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

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Stellungnahme vom 05.05.2021

Punkt 1

Einverständnis. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen übernommen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.04.2020 21.05.2021	

Stellungnahme vom 30.04.2020 und 21.05.2021

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.04.2020 und 27.04.2020 Technik Stromnetz 27.04.2020 Technik Gasnetz 12.05.2021 Stromnetz 18.05.2021 Gasnetz	

Stellungnahmen vom 16.04.2020 und 27.04.2020 sowie 12.05.2021 und 18.05.2021

Anlagenbestand Strom

Punkt 1

Das hier gegenständliche Planungsgebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Durch den Investor oder dessen rechtlich befugten Beauftragten und der SWE Netz GmbH muss ein Vertrag zum Neubau von Verteilungsanlagen Strom zeitnah vereinbart werden.

Im Zuge der Entwurfsplanungen ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und ggf. eines Trafostandes einzubeziehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

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

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Service GmbH / SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Anlagenbestand Gas

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

Punkt 2

Der geplante Vorhabenbereich ist gastechnisch über unseren Bestand in Ernst-Neufert-Weg und Leipziger Straße mit einem Gasverteilnetz in Gasniederdruck erschlossen. Der Betriebsdruck beträgt 55 mbar. Eine gastechnische Versorgung des Vorhabenbereiches ist ausgehend

von unseren Gasleitungsbestand möglich. Voraussetzung hierfür ist die Erstellung entsprechender Gasverteilungen zur Versorgung der Anschlussobjekte.

Abwägung

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

Begründung

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

Stellungnahme vom 12.05.2021

Anlagenbestand Strom

Punkt 1

Im Zuge der Entwurfsplanung ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und gegebenenfalls von Trafostationsstandorten einzubeziehen. Diese notwendigen Stationsstandorte sind bereits in die Vorplanung zu integrieren und in ein notwendiges B-Planverfahren aufzunehmen. Wir gehen dabei von einer Stationsgröße von (3x9)m mit einer Nutzungsfläche von (5x11)m aus. Die Stationsstandorte müssen bei einem Bauantrag bereits vom Investor berücksichtigt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen des Durchführungsvertrages erfolgten weitere Abstimmungen mit der SWE Netz GmbH und dem Stadtplanungsamt Erfurt. Dabei wurden zwei Standortmöglichkeiten für eine Trafostationen nordwestlich des Geltungsbereichs in Richtung Leipziger Straße festgelegt. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und sind daher im Durchführungsvertrag verankert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.04.2020 28.05.2021	

Stellungnahme vom 23.04.2020

Punkt 1

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

Abwägung

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

Begründung

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

Stellungnahmen vom 23.04.2020 und 28.05.2021

Löschwasserbereitstellung

Punkt 1

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

Abwägung

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

Begründung

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

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Stellungnahme vom 28.05.2021

Keine Einwände

Folgende Hinweise:

Punkt 1

Aus Veranlassung der ThüWa GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Die trinkwassertechnische Erschließung des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks erfolgt auf Grundlage eines Erschließungs-/Hausanschlussvertrages mit dem Bauherren / Grundstückseigentümer an Anlagen in der Leipziger Straße. Die Leitung im Ernst-Neufert-Weg ist außer Betrieb. Sie ist für die Erschließung nicht mehr einsetzbar.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Die Begründung wird unter Punkt 1.5.4 Stadttechnische Erschließung entsprechend korrigiert, dass der Trinkwasseranschluss über die Leipziger Straße erfolgt und nicht über den Ernst-Neufert-Weg erfolgen kann.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.05.2020 06.04.2021	

Stellungnahmen vom 04.05.2020 und 06.04.2021

Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

Ein Rückwärtsfahren darf nicht erforderlich sein. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs. 5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 2: Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-) Bau von Straßen

Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

Abwägung

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

Begründung

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

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.

Punkt 3: Holsystem

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen, die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Müllbehältereinhausungen sind nicht vorgesehen.

Punkt 4:

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5:

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.05.2020 19.05.2021	

Stellungnahmen vom 13.05.2020 und 19.05.2021

Keine Bedenken

Folgende Hinweise:

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 13.05.2020

Folgende Hinweise:

Punkt 3

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 4:

Hinweis zum Schallschutz

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

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

Punkt 5:

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

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der EVAG zur Beachtung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzwerk Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.05.2020 18.05.2021	

Stellungnahmen vom 04.05.2020 und 18.05.2021

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

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

Punkt 1

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

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Abwägung

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

Begründung

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

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	14.04.2020 03.05.2021	

Stellungnahmen vom 14.04.2020 und 03.05.2021

Keine Betroffenheit. Im Plangebiet keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen. Auch keine Anlagen in nächster Zeit geplant.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.06.2020 20.05.2021 (Eingang)	

Stellungnahmen vom 04.06.2020 und 20.05.2021 (Eingang)

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Liegenschaftsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig	
mit Schreiben vom	24.04.2020 07.05.2021	

Stellungnahmen vom 24.04.2020 und 07.05.2021

Keine Einwände.

Im Plangebiet keine Grundstücke und betriebsnotwendigen Anlagen der Deutschen Bahn.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.06.2020 11.05.2021	

Stellungnahmen vom 03.06.2020 und 11.05.2021

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht:

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

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde:

Punkt 1

Der vorliegende Entwurf nähert sich den Betriebsanlagen der Straßenbahn der EVAG. Betriebsanlagen sind alle dem Betrieb dienende Anlagen im Sinn des § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen-, Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung (BOStrab) vom 11.12.1987 in der aktuellen Fassung.

Maßnahmen über die Veränderung von Betriebsanlagen waren den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, weshalb davon ausgegangen wird, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen. Unter dieser Prämisse bestehen gegen den Inhalt des Bebauungsplans keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es ist nicht geplant, Betriebsanlagen der Straßenbahn zu ändern.

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.06.2020 30.04.2021	

Stellungnahme vom 12.06.2020

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Für die beiden Hochpunkte (Reiter und Reiterlein) wird neben der Zahl der Vollgeschosse auch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Darüber hinaus sind die Ansichten einschl. der Höhenangabe aller Gebäudeteile auf der Planzeichnung unter Teil A2 dargestellt. Auf eine Visualisierung des Baukörpers von weiträumigen Blickpunkten im Rahmen der Umweltprüfung wurde verzichtet.

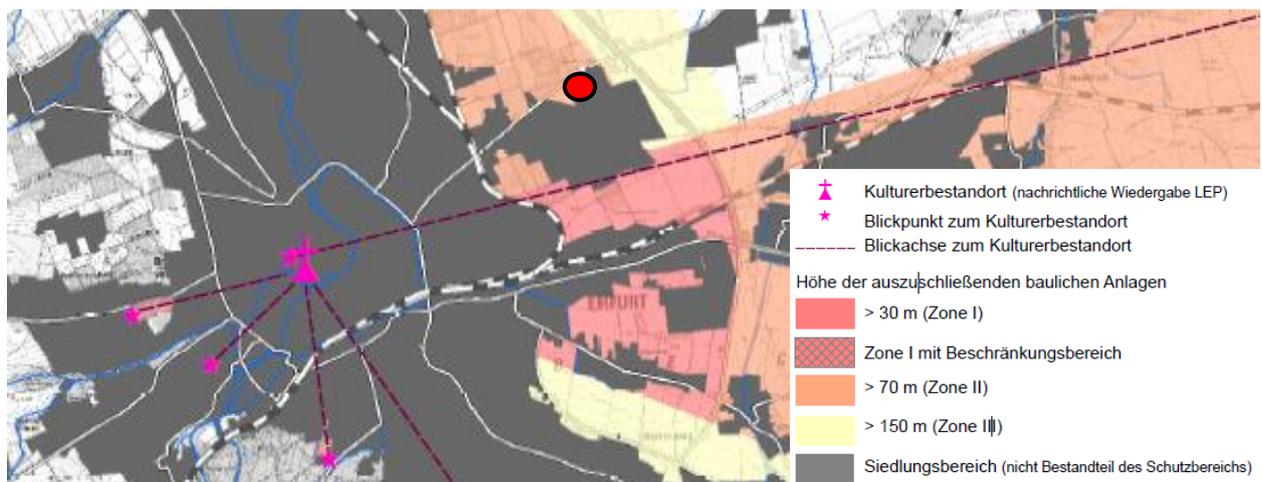


Abb.: Regionalplan Mittelthüringen, Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes (Auszug), Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte, 09/2019

In Z 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) wurde für den Kulturerbestandort Dom und Severikirche ein Umgebungsschutz geregelt, der nach dem 1. Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT) konkretisiert wurde (vgl. Z 2-2 im E-RP-MT, Kulturerbestandort KES-

5). Wie aus der Abbildung (Auszug aus der Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes, Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte Regionalplan Mittelthüringen, 09/2019) ersichtlich wird, befindet sich das geplante Vorhaben nicht in einer der Blickachsen zum Kulturerbestandort Dom und Severikirche. Das Gebäude soll durch eine bauliche Hochpunktentwicklung an der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt eine qualitätvolle Landmarke setzen. Die geplante Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) bleibt weit unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m. Das Vorhaben entspricht diesbezüglich den raumordnerischen Vorgaben.

Stellungnahme vom 30.04.2021

Punkt 1

Das geplante Vorhaben wird aufgrund der dargestellten Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen (bis zu 8 Vollgeschosse) eine weiträumlich Wirksamkeit entfalten, die sich auch auf die Stadtsilhouette Erfurts, und somit auch auf das Denkmalensemble der Erfurter Altstadt mit Dom und Severikirche und dessen überlieferte landschaftliche Einbettung auswirkt. Aufgrund der Entfernung des Vorhabens zum Stadtzentrum und dem Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur werden aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege jedoch keine Einwände geltend gemacht.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

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

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

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

keine Betroffenheit / Zuständigkeit.

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.04.2020 11.05.2021	

Stellungnahmen vom 15.04.2020 und 11.05.2021

keine Einwände, keine Betroffenheit.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.06.20 27.05.2021	

Stellungnahmen vom 02.06.2020 und 27.05.2021

Keine Einwände, eine Betroffenheit

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

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B24
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	20.04.2020 05.05.2021	

Stellungnahmen vom 20.04.2020 und 05.05.2021

keine Betroffenheit, keine Bedenken.

Folgende Hinweise:

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Stellungnahme vom 20.04.2020

Punkt 2

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

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

Stellungnahme vom 05.05.2021

Punkt 3

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (außer der Pflanzung von 6 Bäumen auf den städtischen Flurstück 660) befinden sich im Geltungsbereich des o.g. VBP's.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.04.2020 18.05.2021	

Stellungnahmen vom 20.04.2020 und 18.05.2021

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	15.04.2020 27.04.2021	

Stellungnahmen vom 15.04.2020 und 27.04.2021

keine Betroffenheit/keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 80 02 15 99028 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.04.2021	

Stellungnahme vom 26.04.2021

keine Betroffenheit/keine Einwände

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



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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.05.2020 19.05.2021	

Stellungnahmen vom 06.05.2020 und 19.05.2021

Keine Betroffenheit, keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	08.06.2020 21.05.2021	

Stellungnahmen vom 08.06.2020 und 21.05.2021

keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	Keine Äußerung 18.05.2021	

Stellungnahmen vom 18.05.2021

keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	10.06.2020 27.05.2021	

Stellungnahme vom 10.06.2020

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Baukonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzkonzept/-nachweis in den Gebäuden in Bereichen des Erdgeschosses untergebracht werden: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Somit sind für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs keine weiteren, über das Gebäude selbst hinausgehenden Flächenversiegelungen notwendig.

Der angrenzende P+R-Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Ernst-Neufert-Weg. Der P+R-Parkplatz wird nicht überfahren, es entfallen keine Stellplätze.

Punkt 2

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erstellt. Hierzu gab es im Vorfeld Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt zum Umfang der Umweltuntersuchungen. Das Vorkom-

men seltener und gefährdeter Arten konnte nicht festgestellt werden. Auf eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde seitens der Stadt Erfurt verzichtet.

Punkt 3

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

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

Für Oberflächenbefestigungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Punkt 4

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die bestehenden Bäume am Nord- und Südrand des Geländes befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Im Bebauungsplan wird eine für diesen Standort angemessene Begrünung gemäß der Baumschutzsatzung und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt festgesetzt. Entsprechend der Freiflächenplan wurden im Bebauungsplan zeichnerisch Baumreihen im Norden (3 Bäume) und Südosten (5 Bäume) festgesetzt, welche den Grundstücksabschluss bilden.

Punkt 5

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 6

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: Die Dachflächen über dem 1. und 2. Obergeschoss werden intensiv begrünt (Substratdicke beträgt mind. 30 cm). Die obersten Dachebenen der Baufelder 1 und 2 („Reiter“ und „Reiterlein“) werden mit einer extensiven Dachbegrünung (und Anlagen der solaren Energiegewinnung) ausgestattet. Die Substratdicke beträgt mind. 10 cm.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachfläche.

Für die Begrünung wurde keine explizite Pflanzliste erstellt, allerdings ist für die Begrünungen von Dachflächen von einer Verwendung hitze- und trockenheitsbeständiger Pflanzen regelmäßig auszugehen. Darüber hinaus sind Fassadenbegrünungen insbesondere an den Laubengängen und an ggf. geschlossenen Wandbereichen vorgesehen.

Punkt 7

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

Abwägung

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

Begründung

Im Grünordnungsplan ist unter „Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen“ eine entsprechende Maßnahme Mi 2 formuliert. („Mi 2 Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.“)

Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 8

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Stellungnahme vom 27.05.2021

Keine Einwände

Punkt 1

Neuversiegelung so gering wie möglich halten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Neuversiegelung: Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m² - das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m²) als maßgebenden Fläche des Baugrundstücks einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m² 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). Die Oberflächenbefestigungen im Plangebiet dienen dessen Erschließung für PKW, Fußgänger und Radfahrer. Durch die Einordnung der Stellplätze in den Gebäuden in Bereichen des Erdgeschosses wird eine Flächenversiegelung für Stellplätze vermieden.

Punkt 2

Bepflanzung mit heimischen Bäumen vorsehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

In der textlichen Festsetzung 8.1 ist eine mit der Stadt Erfurt abgestimmte Pflanzliste mit einer Auswahl an zu verwendenden Bäumen 1. und 2. Ordnung festgesetzt. Diese umfasst sowohl einheimische Bäume als auch sog. Klimabäume, aufgrund der geänderten klimatischen Rahmenbedingungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	Keine Äußerung 28.05.2021	

Stellungnahme vom 28.05.2021

Punkt 1

Generell befürworten wir, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 dass seit vielen Jahren brachliegende Grundstück einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Die ehemals als Lagerfläche genutzte Brachfläche erfährt somit eine städtebauliche Aufwertung und reduziert eine Außenentwicklung der Stadt Erfurt auf gutem Ackerboden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

Zitat der Begründung Punkt 2.1, 3. Absatz, Seite 19/20

Hinsichtlich der geplanten Nutzung (Senioren-WGs, gewerblichen Einrichtungen etc.) und der Gestaltung bewerten wir das Bauvorhaben als überwiegend gelungen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Punkt 3

Allerdings lesen wir in den Festsetzungen nichts, gegen das wohl geplante "energieintensive "Graue Bauen" oder positiv formuliert zur Verwendung von ökologischen Baumaterialien in der Baukonstruktion. Die Wärmedämmung wird sicherlich auch nicht aus nachwachsenden Rohstoffen und somit nicht im Sinne des Umweltschutzes sein. Wir verweisen also auch hier, wie in all unseren Stellungnahmen, auf die Erkenntnisse zum Forderungen des Umweltbundesamtes zum Bauen für die "Stadt von Morgen", die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Mindestens aber sollten beim Bauen die Kriterien der "Erfurter Grünen Hausnummer" (für Neubauten) angestrebt werden.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der „Stadt von Morgen“ und der Erfurter Grünen Hausnummer sind nicht Festsetzungsinhalt gemäß § 9 BauGB und können deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen des BUND zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende nachwachsende, beständige und ökologische Materialien zum Einsatz kommen:

- Holzlamellen
- zementgebundene Holzfaserplatten (entspricht den Anforderungen ThürBO und Brandschutz); das geplante Produkt (AMROC Panel) weist aus:
 - Gütezeichen RAL Holzhausbau
 - Prüfsiegel "Empfohlen vom Institut für Baubiologie Rosenheim GmbH"
 - 135Kg CO₂-Einsparung/qm Amroc-Zementspanplatte
- "mineralischer Werkstoff" als Überbegriff für die Produktauswahl im weiteren Planungsprozess, die Natur- und Werksteinplatten und tonbasierte Produkte einschließen

Der Einsatz dieser Materialien ist im getrennten Schichtenaufbau vorgesehen, der sehr langfristig auch eine sortenreine Trennung (keine Verbundbaustoffe) zur Weiterverwertung zulässt.

Die Materialien der Außenfassaden (auch Boden und Decke) müssen in dieser Gebäudeklasse 5 gem. ThürBO und Brandschutzkonzept schwerentflammbar bzw. im Laubengangbereich (Fluchtweg!) nichtbrennbar ausgebildet sein. Daher sind reine Holzbekleidungen (als nachwachsender Rohstoff) ausgeschlossen bzw. würden einen immensen technischen Kompensationsaufwand erfordern.

Das Stahlbetontragwerk wurde auf nötige aussteifende Wandscheiben, Stützen, Decken zugunsten perspektivisch langfristiger Grundrissänderungen reduziert.

Punkt 4

Wir begrüßen aber, dass der Vorhabensträger sich "...im Rahmen des Wohnbaulandmodells verpflichtet, unter anderem 20 % der zu errichtenden Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau gemäß der geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen (ISSP) zu erstellen." (S. 10 der Begründung des Vorhabens)

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Punkt 5

Zitat der Begründung Punkt 1.5.5 Umweltbelange, Absatz Klimaökologie, S. 15 (Klimaschutzzone 2. Ordnung, südwestlich gelegener Hang Klimaschutzzonen 1. und 2. Ordnung, zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht ein hoch

aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss)

Zitat der Begründung Punkt 2.2, 5. Absatz, S.20f.

("Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt" und "Lokalklimatisches Gutachten" 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; gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima)

Aber dies können wir auch in der Begründung des Vorhabens lesen:

"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 nicht abgebaut werden und damit ganztägig anhalten." (Zitat der Begründung Punkt 2.7, Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe, 4. Absatz, S. 5. Absatz, S.24)

Mithin sind auch Kaltlufteintragsprobleme nicht auszuschließen. Und bei zunehmenden heißen Tagen durch den Klimawandel verschärft sich das Problem des Nichtabbauens von Inversionen ganz sich von 30 auf 40 und mehr Tagen im Jahr!

Gut, dass in den Festsetzungen wenigstens an die Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen im Zusammenhang mit zu hohen Luftschadstoffbelastungen in der Stadt gedacht wurde. "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." (S. 24) "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." (S. 23)

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 6

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes der Stadt und damit kann kein Anschluss- und Benutzungszwang hergestellt werden. Die geplante Gasheizung ist zur Erreichung der Pariser Klimaschutzziele (Klimaneutralität für die Wärmeversorgung bis spätestens 2040) nicht mehr zeitgemäß und damit aus ökologischer Sicht nicht mehr tolerierbar!!! Wir fordern im B-Plan die Festsetzung der Wärmeversorgung mit Wärmepumpen und einer Eigenstromversorgung. Auf den vorbildlich geplanten Gründächern sind verbindlich PV- und Solarthermie-Anlagen vorzuschreiben. Das beides, begrünte Dächer und PV-Anlagen, auf einem Dach integriert errichtet werden können, ist mittlerweile Stand der Technik und gewinnbringend zugunsten der Sonnenenergieernte (www.zinco.de/solar). Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn auch das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Erhöhung der Wertschöpfung sowohl für den Mieter, als auch Investor, sollte angestrebt werden und befolgt die zuvor genannten UBA-Forderungen an zukunftsfähiges Bauen und Wohnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Errichtung von PV-/Solaranlagen auf den extensiv begrünten Dächern der Baufelder 1 und 2 ist durch den Vorhabenträger vorgesehen und wird im Vollzug der Satzung geprüft. In jedem Falle wird die Wärmeversorgung dem seit 1. November 2020 geltenden Gebäudeenergiegesetz entsprechen, wonach alle ab 2021 neu errichteten Gebäude als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden müssen.

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

Festsetzungen unterliegen dem Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB, d. h. sie müssen städtebaulich erforderlich sein. Die Erforderlichkeit definiert sich einerseits über den notwendigen Umfang der Regelung im Sinne des angestrebten planerischen Ziels der Gemeinde, andererseits über eine gebotene planerische Zurückhaltung im Sinne des zu sichernden Gestaltungsspielraumes für den Eigentümer. Festsetzungen müssen danach zur Umsetzung der Planungsziele objektiv geeignet, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig und auch in ihrer inhaltlich auf das Grundeigentum einwirkenden qualitativen Intensität gerechtfertigt sein.

Punkt 7

Zum Ruhenden Verkehr nur soviel: Warum zusätzlich 52 PKW-Stellplätze neu geschaffen werden müssen (s.S.31), erschließt sich uns nicht. Zumal wir im Begründungsteil lesen können, dass das Vorhaben 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 liegt. Und schließlich berichten uns AnwohnerInnen, dass die vorhandenen 90 Parkplätze bei Weitem nicht voll belegt werden. Wir begrüßen die Festsetzung von "114 Fahrradstellplätze" (s.S.32). Von der Festsetzung zur Errichtung von Ladesäulen für die E.-Fahrräder und E-Autos lesen wir allerdings leider nichts.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Stellplatznachweis erfolgt wegen der guten ÖPNV-Anbindung bereits auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels. Entsprechend den geplanten Nutzungen sind demnach 52 Stellplätze für das Vorhaben nachzuweisen.

Der nördlich angrenzenden P+R-Parkplatz darf in seiner Nutzung durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden und kann nicht zur Deckung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens herangezogen werden.

Eine Festsetzung von Ladesäulen für E-Mobilität wurde nicht getroffen, da dieser Aspekt im Vollzug der Satzung durch das seit dem 25.03.2021 in Kraft getretene Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) abgedeckt wird.

§ 6 GEIG: Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen

Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat da-

für zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

Entsprechend werden vom Vorhabenträger alle Stellplätze vorbereitend mit der Leitungsinfrastruktur ausgestattet, so dass überall eine Ladesäule installiert werden kann.

Punkt 8

Wir begrüßen die festgesetzten Gründächer, Dachgärten und Fassadenbegrünungen sowie die Maßnahmen zur Gestaltung der Grünanlagen und das Pflanzen von klimaresilienten Bäumen im Umfeld der Gebäude und auch extern als Ausgleichsmaßnahme zur Versiegelung der Flächen. Das dient der Verbesserung der Artenvielfalt, aber auch auf des ästhetischen Wohnumfeldes für die zukünftigen Bewohnerinnen. Die Versiegelung der Gehwege, Parkplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren und möglichst offenporig, wenn nicht gar ganz in Rasenbetonsteinen anzulegen. Zumindest die Parkplätze sollten so angelegt sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Oberflächenbefestigungen im Plangebiet / im Umfeld des Gebäudes dienen dessen Erschließung für PKW, Fußgänger und Radfahrer. Durch die Einordnung der Stellplätze in den Gebäuden in Bereichen des Erdgeschosses wird eine Flächenversiegelung für Stellplätze vermieden – allerdings können und müssen die Stellplätze daher nicht offenporig angelegt werden. Zur Reduzierung der Geräuschmissionen durch die beiden Garagen und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmmissionen wurde die Ausführung der Fahrbahndecken der Zufahrten mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertig lärmarmen Oberflächenbelag festgesetzt (Forderung aus der Schallschutzprognose).

Für Oberflächenbefestigungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m² - das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m²) als maßgebenden Fläche des Baugrundstückes einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m² 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).

Punkt 9

Wir gehen auch davon aus, dass eine insektenfreundliche Beleuchtung vom Vorhabenträger gefordert wird. Nur in den Bereichen, in denen eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Zuwegung der Häuser) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste, reduzierte Lichtintensität und Lichtausstrahlung erfolgen. Bewegungssensoren in Bereichen, wo keine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist, helfen Sicherheit für die Bewohnerinnen und Insektenschutz in Einklang zu bringen. Begrünte Flächen sollen überhaupt nicht mit Licht bestrahlt werden und dunkel bleiben, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen als Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Das Hinzuziehen eines Lichtplaners wird empfohlen.

Abwägung

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

Begründung

Im Grünordnungsplan ist unter „Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen“ eine entsprechende Maßnahme Mi 2 formuliert. („Mi 2 Außenbeleuchtung: *Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.*“)

Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

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

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

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.06.2020 12.05.2021	

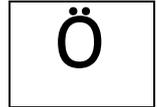
Stellungnahmen vom 02.06.2020 und 12.05.2021

keine Einwände.

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

keine Betroffenheit

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



Hinweis:

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

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

Die im Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 und die beabsichtigten B-Plan Änderungen sind mit einer nachhaltigen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtentwicklung nicht vereinbar. Zudem stehen diese im Widerspruch zu bisherigen Planzielen der vorherigen Bebauungspläne.

Weshalb sollen hierauf Drängen eines einzelnen Investors so gravierende Änderungen durchgeführt werden?

Abwägung

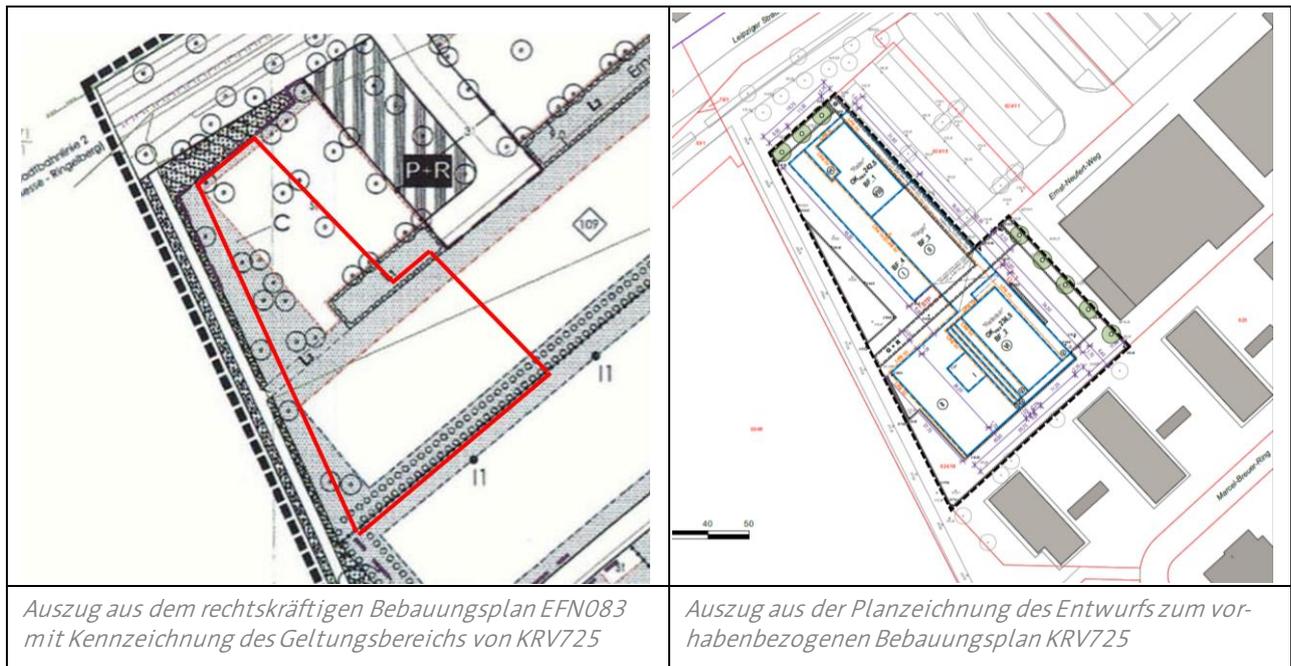
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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

Die städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt Erfurt an einer exponierten Lage auf dem Ringelberg und die Zielstellungen zur Nachnutzung der ehemals als Lagerfläche genutzten Brachfläche entsprechen den Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung), zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des LEP sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen und dem ISEK Erfurt 2030. Die geplante Wohnnutzung mit Grundrissen für flexible Nutzungsmöglichkeiten und Wohnformen (Etagenwohnungen, altersgerechte Wohngemeinschaften, Clusterwohnen) dient der Stärkung des 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“

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



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

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

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

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

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

Ursprünglich sah der erste Bebauungsplan in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung in einem Gewerbegebiet vor, ähnlich der Bebauung des Christophoruswerkes gegenüber. Mit dem Wunsch der Einwohner möglichst zeitnah die Nahversorgung des Gebietes zu sichern wurde dieser Bereich umgeplant und es entstanden die Einzelhandelseinrichtungen, wie sie sich heute darstellen; funktionale Flachbauten mit davor liegenden Stellplatzanlagen. Der sich heute so darstellende Auftakt in das Wohngebiet und in die Stadt ist jedoch städtebaulich als auch gestalterisch durchaus verbesserungswürdig.

Auf dem noch verbliebenen unbebauten Grundstück hat die Vorhabenträgerin eine Idee entwickelt, welche neben Infrastruktureinrichtungen auch weiter dringend benötigten Wohnraum umfasst. Durch eine gezielte Nachverdichtung kann sowohl die benötigte gewerbliche Infrastruktur (Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke) als auch neuer Wohnraum und neue Wohnformen geschaffen werden, ohne dafür zusätzliche Grünflächen zu überbauen.

Jedoch muss dafür erst das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach dem bestehenden Bebauungsplan EFN083 nicht gegeben ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" geschaffen. Für diese Nachverdichtung wurde deshalb auf Kosten des Vorhabenträgers dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der allen dafür notwendigen Verfahrensregeln des Baugesetzbuches unterworfen ist und nur für dieses ein Grundstück gelten wird. Der bisher geltende Bebauungsplan für diesen Bereich wird damit nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 sinnvoll geändert bzw. ersetzt.

Sammelpunkt 2: Widersprüche zu Stadtentwicklungszielen und vorherigen Stadtratsbeschlüssen

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Ihnen vorliegenden Anlagen zu KRV725 stehen in mehreren gravierenden Punkten im krassen Widerspruch zu bestehenden Stadtratsbeschlüssen, Stadtentwicklungszielen und derzeit für dieses Grundstück geltenden Planungsvorgaben.

Weshalb werden aktuell gültige Stadtratsbeschlüsse missachtet oder gar komplett ignoriert?

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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

- städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt

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

Aus Sicht der Stadt und auch nach Auffassung des Vorhabenträgers bietet sich mit diesem Vorhaben die Möglichkeit, die östliche Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt attraktiver zu gestalten. Die in Erfurt mehrfach vorzufindende Situation und der daraus abgeleitete typologische Ansatz, im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, eine qualitätvolle Landmarke mit einer prägenden Architektur und sich dadurch deutlich abzuheben von anderen beliebigererscheinenden Zufahrten, welche durch unattraktive ein- bis zweigeschossige Gewerbeanlagen geprägt sind, wird hier verfolgt.

Das aktuelle Baukonzept ermöglicht auch die Realisierung der zusätzlich benötigten Infrastruktur für die Bewohner des Ringelberges.

Neben der Erfüllung der städtebaulichen Vorgaben gelingt es damit auch die gewünschte Hausarztpraxis, ein Restaurant, eine Tierarztpraxis, ggf. eine Apotheke, sowie altengerechte Wohngemeinschaften und eben auch weiteren Wohnraum zu schaffen.

Ohne Inanspruchnahme von weiteren Grün- und Freiflächen und ohne zusätzlich Kaltluftentstehungsgebiete zu reduzieren, können sowohl diese Gewerbeflächen, als auch der dringend benötigte Wohnraum für die Landeshauptstadt Erfurt erbracht werden.

Die Figur der Gebäude ist zudem bewusst so gewählt, dass die Frischluftzufuhr in die Stadt nicht durch einen breiten und hohen Gebäudekomplex angestaut wird, sondern an den beiden „Reitern“ sowie über und unter dem „Riegel“ vorbeiziehen kann.

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

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

Sammelpunkt 4: Baufläche führt während der Bauzeit zu Entfall von Parkplätzen

Die bebaute Fläche wird nach dem Vorentwurf nahezu vollständig ausgeschöpft. Das führt zu einem Platzbedarf für Baumaterial, Bautätigkeit, Absperrungen. Dies darf während der Bautätigkeit nicht zu Lasten der bestehenden Flächen, insbesondere der Parkplatzflächen für P&R und die anliegenden Geschäftsparkplätze gehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Es ist möglich, dass ein Teil des P&R Parkplatzes während der Bauzeit nicht genutzt werden kann. Dies gilt jedoch nicht für die gesamte Bauzeit. Der Vorhabenträger ist bestrebt, diesen Zeitraum auf ein Minimum zu reduzieren.

Am 01.07.2020 wurde zudem die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Im Zuge dessen soll der P&R Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) erweitert werden und für eine zusätzliche Entlastung sorgen.

Sammelpunkt 5: Bauform und Anpassung an die bestehenden Bausituationen

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 3

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

Im Rahmen der Planung und Umsetzung ist darauf zu achten, dass entsprechend der Nutzung durch Gewerbe und Bewohnung zusätzliche Parkplätze geschaffen werden müssen und die bestehenden nicht in die Planung einbezogen werden, ohne entsprechenden Ausgleich zu schaffen. Eine Erweiterung der P&R Parkplätze ist mit dem vorgelegten Bau dann ausgeschlossen. Wie soll dann die Parkplatzerweiterung, die die Stadt ja machen wollte, für das P&R Konzept umgesetzt werden?

Ganz davon abgesehen, dass der Planungsvorschlag des Antragstellers die Nutzung der bestehenden Parkplätze einfach vorsieht. Dies führt nicht zu einer Entlastung, vielmehr zur Verschärfung der Verkehrssituation vor Ort und im gesamten Zufahrtsgebiet bis zur Innenstadt. Das Ziel einer Verkehrsentslastung der Innenstadt durch P&R Ringelberg ist nicht mehr realisierbar.

Im Rahmen der Planung ist ein nachhaltiges P&R Konzept zu erarbeiten und um zu setzen, welches insbesondere die vorgesehene Bauplanung berücksichtigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist in der Begründung unter „3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ dargelegt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen.

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

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



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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. Da die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten. Der Neubau

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

Durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte wurden dem Bauvorhaben sogar positive Auswirkungen für das Mikroklima auf dem Ringelberg bescheinigt. Denn „der als eher belastet einzustufende Bereich in Richtung Parkplatz wird durch Laubgänge sehr gut abgepuffert. Dies führt zur Verschattung und ist ein geeignetes Mittel, um den Einfluss einer überwärmten Fläche zu kompensieren.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt, in denen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt wurden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in Bebauungsplans aufgenommen worden (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzung von mind. 11 Laubbäumen, intensive und extensive Dachbegrünung).

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen. Die Bewohner, Nutzer und Besucher des neuen Gebäudes nehmen mit ihren PKWs denselben Weg wie die Nutzer des P+R-Parkplatzes über die öffentliche Erschließungsstraße, den Ernst-Neufert-Weg.

Die das Plangebiet umgrenzenden Verkehrsanlagen einschließlich des P+R-Parkplatzes bleiben in ihren derzeitigen Ausformungen erhalten, Änderungen entstehen lediglich mit Anbindung der Erschließungsstraße zur Straße „Ernst-Neufert-Weg“ im Osten des Plangebietes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der P&R Parkplatz wird in seiner Nutzung nicht eingeschränkt. Am 01.07.2020 wurde die neue Park-and-Ride-Konzeption vom Stadtrat beschlossen. Darin ist vorgesehen, den P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) zu erweitern.

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

Im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation wurden daher entsprechend des Stadtratsbeschlusses 0007/21 die Beschlusspunkte 07 und 10 des Beschlusses Nr. 1161/19 vom 04.03.2020 aufgehoben und stattdessen die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin beantwortet und im Amtsblatt der Stadt Erfurt veröffentlicht. –

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

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

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Durch Teilnahmen des Vorhabenträgers an den Beiratssitzungen des Ringelbergs wurden die Wünsche nach einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin, einem Restaurant und einer Apotheke von den Bewohnern auf dem Ringelberg aufgenommen.

Der Vorhabenträger befindet sich bereits in Gesprächen und engen Abstimmungen (z.B. zu den Grundrissgestaltungen) mit den zukünftigen Betreiberinnen und Betreibern der Hausarztpraxis und des Restaurants sowie einer Tierarztpraxis und einer altengerechten Wohngemeinschaft. Dabei stehen für die Arztpraxen und das Restaurant jeweils ca. 200 m² Nutzfläche zur Verfügung. Für die Apotheke wird weiter nach Interessenten gesucht.

Sammelpunkt 11

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind bei der Aufstellung einer Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis nach dem Beschluss über den Bebauungsplan mitzuteilen.

Es erfolgte eine Zwischenabwägung zum Vorentwurf, die dem Stadtrat zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 zur Entscheidung vorgelegt wurde und die Abwägung aller im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	11.06.2020 27.05.2021	

Stellungnahmen vom 11.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 11 (frühzeitige Beteiligung)

Stellungnahmen vom 27.05.2021

Punkt 1

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich folgender Punkte anzupassen bzw. folgende Nachbesserungen sind erforderlich:

Die geplanten Gebäudehöhen von Reiter und Reiterlein sind auf die in der Umgebung vorherrschende Bebauung anzupassen wg. Landschaftsbild, Kaltluftentstehung, lokalklimatische Aspekte, Verschattung der östlich gelegenen Häuser

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Sammelpunkt 3 (frühzeitige Beteiligung)

Punkt 2

Die mit dem Plan vorgesehene Flächenversiegelung ist deutlich zu minimieren und die Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Vorhabensgebiet zu realisieren und nicht extern

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Flächenversiegelung: Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m² - das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m²) als maßgebenden Fläche des Baugrundstücks einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m² als gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung zu berücksichtigenden Grundfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,77. Das entspricht demnach § 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 m² ist eine weitere Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

Ein Versiegelungsgrad von 0,8 ist für Anlagen dieser Form üblich und seitens des Gesetzgebers vertretbar.

Externer Ausgleich: Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der damit verbundenen erschwerten Erschließung nicht vollumfänglich auf dem Grundstück erfolgen. Der Ausgleich auf dem Flurstück 660 der Flur 14 ist mit dem Grünflächenamt/Garten Friedhofsamt abgesprochen und wurde befürwortet.

Punkt 3

Ein Verkehrswegekonzept und Parkraumkonzept liegt bisher nicht vor und ist noch zu erstellen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Erstellung eines Verkehrswegekonzeptes ist nicht erforderlich – auch die zuständigen Ämter der Stadt Erfurt haben im Verfahren auf die Erstellung eines solchen Konzeptes verzichtet.

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.

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

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

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

Ein Parkraumkonzept wurde in Form eines Stellplatznachweises geführt → siehe hierzu Begründung Punkt 3.5.

Punkt 4

Die Stellplätze sind unterirdisch vorzusehen. Flächenversiegelung kann dadurch im hinteren Bereiche vermieden werden und die P+R-Plätze vor dem Gebäude entlastet werden. In den Tiefgaragen sind Parkplätze für die Nutzer vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Errichtung einer Tiefgarage wurde bewusst verzichtet. Maßgeblicher Grund hierfür sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden.

Das Erdgeschoss ist der Einordnung gewerblicher Nutzungen und der PKW-Stellplätze vorbehalten – eine Wohnnutzung ist hier aufgrund der Gegebenheiten nicht angestrebt. Im Außenkontakt zum Versorgungszentrum sind Gewerbenutzungen angeordnet, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen. Es verbleibt genügend Platz, um die PKW-Stellplätze aufzunehmen. Lediglich der Richtung Süd-Westen integrierte Parkbereich ist nicht mit einer Wohnnutzung überbaut, nimmt dafür aber Terrassenflächen und eine intensive Dachbegrünung auf und entspricht damit der gleichen Funktion eines Tiefgaragenaufbaus.

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen (siehe hierzu auch Begründung Sammelpunkt 6 frühzeitige Beteiligung).

Ein Versiegelungsgrad von 0,8 ist für Anlagen dieser Form üblich und seitens des Gesetzgebers vertretbar (siehe hierzu auch Begründung Punkt 3 dieser Stellungnahme).

Punkt 5

Die Bebauung ist CO₂ neutral auszuführen

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Eine komplett CO₂-neutrale Realisierung des Bauvorhabens kann nicht gewährleistet werden. Allerdings besteht seitens des Vorhabenträgers ein hoher ökologischer Anspruch. Bei dem Bauvorhaben werden folgende nachwachsende, beständige und ökologische Materialien zum Einsatz kommen:

- Holzlamellen
- zementgebundene Holzfaserplatten (entspricht den Anforderungen ThürBo und Brandschutz); das geplante Produkt (AMROC Panel) weist aus:
 - Gütezeichen RAL Holzhausbau
 - Prüfsiegel "Empfohlen vom Institut für Baubiologie Rosenheim GmbH"
 - 135Kg CO₂-Einsparung/qm Amroc-Zementspanplatte
 - "mineralischer Werkstoff" als Überbegriff für die Produktauswahl im weiteren Planungsprozess, die Natur- und Werksteinplatten und tonbasierte Produkte einschließen

Der Einsatz dieser Materialien ist im getrennten Schichtenaufbau vorgesehen, der sehr langfristig auch eine sortenreine Trennung (keine Verbundbaustoffen) zur Weiterverwertung zulässt. Die Materialien der Außenfassaden (auch Boden und Decke) müssen in dieser Gebäudeklasse 5 gem. ThürBO und Brandschutzkonzept schwerentflammbar bzw. im Laubengangbereich (Fluchtweg!) nichtbrennbar ausgebildet sein. Daher sind reine Holzbekleidungen (als nachwachsender Rohstoff) ausgeschlossen bzw. würden einen immensen technischen Kompensationsaufwand erfordern.

Das Stahlbetontragwerk wurde auf nötige aussteifende Wandscheiben, Stützen, Decken zugunsten perspektivisch langfristiger Grundrissänderungen reduziert.

Folgende weitere Aspekte der Nachhaltigkeit finden Berücksichtigung:

- passiver Nutzen von Sonneneinstrahlung in Speichermasse Betondecke
- Gründächer extensiv und intensiv und partielle Fassadenbegrünung zur Kompensation der Flächenversiegelung, der Verbesserung des Stadtklimas und der Begünstigung der Biodiversität sowie als Nutzungsangebot für die Bewohnerschaft (Dachgarten)
- oberste Dachflächen für solare Energiegewinnung nutzbar

Punkt 6

Jegliche Bebauung die zur Beeinträchtigung von Klima und Umwelt führt ist zu unterlassen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Grundsätzlich führt jede Art von Bebauung zu einer Beeinträchtigung von Klima und Umwelt. Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Nachverdichtung im Stadtbereich handelt, liefert die ökologische Flächen-Nutzen-Rechnung erheblich positivere Ergebnisse im Verhältnis zu einer Einfamilienhausbebauung. Im Umweltbericht wird u.a. dargelegt, dass bei Durchführung der Planung EFN083 (aktuell rechtswirksamer Bebauungsplan) die Flächen den nahezu gleichen Beeinträchtigungen wie in der Umsetzung der baulichen Erweiterungen in KRV725 unterliegen.

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 (frühzeitige Beteiligung)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	02.06.2020 25.05.2021 (gemeinsame Stellungnahme mit Ö10)	

Stellungnahme vom 02.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 10 (frühzeitige Beteiligung)

Stellungnahmen vom 25.05.2021

Punkt 1

Bei den ausgelegten Plänen musste ich feststellen, dass die angebliche Parkplatzbevorratung nicht stimmt und nicht geltenden Richtlinien entspricht. Es sind Doppelparker auf der Rückseite des monströsen Gebäudes geplant. Somit ist eine Nutzung der Parkplätze für Besucher der geplanten Gewerbeeinrichtungen unmöglich. Niemand kann, wenn er zum Tierarzt, Apotheke, Seniorentreff oder in ein Restaurant geht, darin sein Fahrzeug abstellen.

Es kann hierbei davon ausgegangen werden, dass die P&R Parkplätze, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, durch die Mieter, Besucher und Tagesgäste des Gebäudes zweckentfremdet werden. Es ist daher zwingend zu empfehlen, eine Tiefgarage als Auflage für eine Baugenehmigung zu verankern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen (siehe hierzu auch Begründung Sammelpunkt 6 frühzeitige Beteiligung).

Es stehen sowohl Doppelparker als auch ebenerdige Stellplätze ausreichend zur Verfügung (siehe auch Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.5 "Herstellung von Stellplätzen und Garagen"), welche im Zuge der Nutzungsaufnahme bedarfsgerecht aufgeteilt werden. Die PKW-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung werden in der Garage Reiterlein (Baufelder 2 und 3) untergebracht und sind nur teilweise als Doppelparker vorgesehen. Die ebenerdigen (nicht Doppelparker) Stellplätze sollen dabei für den Besucherverkehr der Gewerbeeinheiten freigehalten werden. Mit einer einfachen Beschriftung und Überwachung (z.B. durch die Hausverwaltung) kann dies zudem problemlos sichergestellt werden.

Auf die Errichtung einer Tiefgarage wurde bewusst verzichtet. Maßgeblicher Grund hierfür sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden. Die Objektplanung Hochbau und Freianlagen obliegt dem Vorhabenträger.

Das Erdgeschoss ist der Einordnung gewerblicher Nutzungen und der PKW-Stellplätze vorbehalten – eine Wohnnutzung ist hier aufgrund der Gegebenheiten nicht angestrebt. Im Außenkontakt zum Versorgungszentrum sind Gewerbenutzungen angeordnet, die die örtlichen An-

gebote ergänzen und bereichern sollen. Es verbleibt genügend Platz, um die PKW-Stellplätze aufzunehmen. Lediglich der Richtung Süd-Westen integrierte Parkbereich ist nicht mit einer Wohnnutzung überbaut, nimmt dafür aber Terrassenflächen und eine intensive Dachbegrünung auf und entspricht damit der gleichen Funktion eines Tiefgaragenaufbaus.

Punkt 2

Der Verweis auf eine Erweiterung des P&R Angebotes auf dem Ringelberg, gegenüber dem Christopherus Werkes, ist schlichte Augenwischerei. Es existieren keine genauen Pläne, es ist nichts in Arbeit dazu und es wird auch nicht kommen, da es in der Haushaltsplanung einfach gar nicht vorgesehen ist. Somit wird es eine extreme Verknappung der vorhandenen Parkplätze, zu lasten der Allgemeinheit, im Interesse eines einzigen Investors geben.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens zum Gegenstand. Die in der Begründung auf S. 13 benannte geplante Erweiterung des bestehenden P+R-Parkplatzes auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) wurde zur Erläuterung der Rahmenbedingungen erwähnt, steht jedoch in keinerlei Zusammenhang mit dem Bebauungsplan KRV725. Diese Erweiterungsabsicht findet sich in der am 01.07.2020 durch den Stadtrat beschlossenen Park-and-Ride-Konzeption.

Siehe auch Begründung Punkt 1 dieser Stellungnahme

Punkt 3

Des Weiteren muss man sich die versiegelte Fläche genauer anschauen. Es wird in nicht unerheblichem Maße angrenzende Grünfläche vernichtet. Die versiegelte Fläche würde erheblich kleiner ausfallen, wenn eine Tiefgarage vorhanden wäre.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m² - das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m²) als maßgebenden Fläche des Baugrundstückes einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m² 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 m² ist eine weitere Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

Ein Versiegelungsgrad von 0,8 ist für Anlagen dieser Form üblich und seitens des Gesetzgebers vertretbar.

Im Umweltbericht wird u.a. dargelegt, dass bei Durchführung der Planung EFN083 (aktuell rechtswirksamer Bebauungsplan) die Flächen den nahezu gleichen Beeinträchtigungen wie in der Umsetzung der baulichen Erweiterungen in KRV725 unterliegen.

Begründung zur Tiefgarage siehe Punkt 1 dieser Stellungnahme

Punkt 4

Genauso muss der Bauträger für diese versiegelte Fläche, Ausgleichspflanzungen durchführen. Laut ausgelegten Plänen soll das auf dem Flurstück 660/Flur 14 erfolgen. Welch eine Ironie - das ist die Luftschneise, welche lediglich mit Wiesen und Kleinstpflanzen bepflanzt werden darf da es die Kaltluftschneise der Stadt Erfurt ist!!! Also wird für eine nicht legitime Baumaßnahme/Flächenversiegelung eine weitere nicht legitime Aktion geplant - illegale Bepflanzung auf dem Flurstück 660/Flur 14.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der damit verbundenen erschwerten Erschließung nicht vollumfänglich auf dem Grundstück erfolgen. Der Ausgleich auf dem Flurstück 660 der Flur 47 ist mit dem Garten Friedhofsamt abgestimmt und wurde befürwortet.

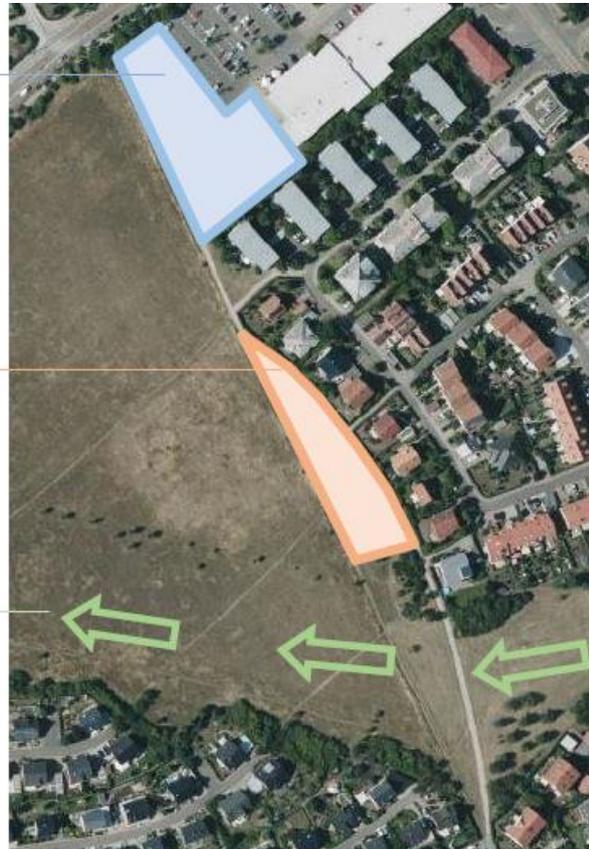
Die für den externen Ausgleich gewählte Fläche befindet sich nicht innerhalb der freizuhaltenen Kaltluftschneise. Die folgende Darstellung wurde zur Klärung und Veranschaulichung auch in die Begründung sowie den Grünordnungsplan aufgenommen.

Geltungsbereich B-Plan KRV725

Teilbereich zur Ausgleichspflanzung N1

Flurstück 660

Frischlufschneise Ringelberg



Es handelt sich weder bei der Baumaßnahme noch bei der Ausgleichspflanzung um nicht legitime / illegale Vorhaben.

Punkt 5

Wenn jedoch die Tiefgarage vorgeschrieben wird, so entfällt die überdimensionale Flächenversiegelung sowie die illegale Bepflanzung des Flurstück 660/Flur 14, sowie die Zweckentfremdung des P&R am Ringelberg.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Siehe hierzu Begründung der Punkte 3, 4 und 1 dieser Stellungnahme.

Punkt 6

Der Bauträger wirbt damit, dass er einen Durchgang durch seine Bauprojekt für die Öffentlichkeit plant, welches es den Besuchern und Bewohnern des Ringelberges ermöglicht, die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Fleischer, Supermarkt, Bäcker oder auch die Bankfiliale zu erreichen. Die geplante Bauweise lässt es jedoch zu, im Nachgang diesen Durchgang durch ein Tor wieder zu verschließen, um die Werterhaltung und die Vermarktung der Luxuswohnungen zu erleichtern und zu sichern.

Daher ist es zwingend notwendig, dass das Wegerecht im Grundbuch verankert wird, damit ein nachträgliches Schließen des öffentlichen Weges, nicht möglich ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet und über die Festsetzung von Gehrechten und Fahrrechten für Fahrräder gesichert. 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.

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 2, 3, 6, 7 (frühzeitige Beteiligung)

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 2, 3, 4, 7, 8 (frühzeitige Beteiligung)

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 11 (frühzeitige Beteiligung)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	06.06.2020 27.05.2021	

Stellungnahme vom 06.06.2020

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 10
(frühzeitige Beteiligung)

Stellungnahme vom 27.05.2021

Punkt 1

Es ist festzustellen, dass auf die von mir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahme vom 06.06.2020 außer der Eingangsbestätigung keine Rückmeldung erfolgte. Die Anregungen in der Planung überwiegend nicht berücksichtigt wurden und auch in den FAQ keine hinreichende Mitteilung über das Zwischenabwägungsergebnis der bemängelten Punkte erfolgte. Auf dieser Grundlage hat sich auf Risiko des Vorhabenträgers die Planung verfestigt und erfolgte die Billigung des Entwurfs durch den Stadtrat. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung geht im Hinblick auf einen möglichen Normenkontrollantragnachfolgende Stellungnahme in Ergänzung zu der von mir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahme vom 06.06.2020, die ich hiermit ausdrücklich aufrechterhalte. Die Stellungnahmen sind im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Stadtrates zu beraten, abzuwägen und zu entscheiden. Über das Abwägungsergebnis bitte ich um Mitteilung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Alle öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans KRV725 sach- und fachgerecht abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt worden. Die Zwischenabwägung wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 17.03.2021 beraten und beschlossen (Beschlusspunkt 4 des Beschlusses Nr. 0007/21 der Stadtratssitzung vom 17.03.2021).

Das Ergebnis der Abwägung aller Stellungnahmen, welche im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, wird den Betroffenen entsprechend den Verfahrensvorschriften nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan mitgeteilt.

Punkt 2

Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit den dort vorgesehenen Festsetzungen in der vorliegenden Form sollte abgelehnt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat der Stadt Erfurt in seiner Sitzung am 17.03.2021 gebilligt sowie die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen.

Alle öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligung abgegeben wurden, werden sach- und fachgerecht abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Gleiches gilt für den Bebauungsplan selbst.

Punkt 3

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich folgender Punkte anzupassen bzw. folgende Nachbesserungen sind erforderlich:

a.) Die geplanten Gebäudehöhen von Reiter und Reiterlein sind auf die in der Umgebung vorherrschende Bebauung anzupassen wg. Landschaftsbild, Kaltluftentstehung, lokal klimatische Aspekte, Verschattung der östlich gelegenen Häuser

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Siehe Begründung Sammelpunkt 3 (frühzeitige Beteiligung)

Punkt 4

b.) Die mit dem Plan vorgesehene Flächenversiegelung ist deutlich zu minimieren und die Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Vorhabengebiet zu realisieren und nicht extern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Flächenversiegelung: Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m² - das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m²) als maßgebenden Fläche des Baugrundstücks einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m² als gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung zu berücksichtigenden Grundfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,77. Das entspricht demnach § 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 m² ist eine weitere Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

Ein Versiegelungsgrad von 0,8 ist für Anlagen dieser Form üblich und seitens des Gesetzgebers vertretbar.

Externer Ausgleich: Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der damit verbundenen erschwerten Erschließung nicht vollumfänglich auf dem Grundstück erfolgen. Der Ausgleich auf dem Flurstück 660 der Flur 47 ist mit dem Garten Friedhofsamt abgestimmt und wurde befürwortet.

Punkt 5

c.) Ein Verkehrswegekonzept und Parkraumkonzept liegt bisher nicht vor und ist noch zu erstellen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Erstellung eines Verkehrswegekonzeptes ist nicht erforderlich – auch die zuständigen Ämter der Stadt Erfurt haben im Verfahren auf die Erstellung eines solchen Konzeptes verzichtet.

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.

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

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

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

Ein Parkraumkonzept wurde in Form eines Stellplatznachweises geführt → siehe hierzu Begründung Punkt 3.5.

Punkt 6

d.) Die Fläche ist hinsichtlich des Vorkommens des Feldhamsters und von Bodenfunden zu untersuchen und das Ergebnis in der Planung zu berücksichtigen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

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

Darüber hinaus konnten während der Begehungen und Biotopkartierung der Fläche (09.2020) keine Hinweise auf Feldhamster gefunden werden. Zudem birgt der Geltungsbereich durch seine Lage, in Kombination mit der Nutzung sowie der Nutzung der umliegenden Flächen und weiterhin durch den anthropogen geprägten und sehr stauwasserempfindlichen Boden eine äußerst geringe Wahrscheinlichkeit für ein Feldhamstervorkommen.

Bodenfunde:

Im Bebauungsplan befindet sich unter Hinweise, Punkt 1 folgender Passus:

„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.“

Damit sind die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und im Falle des Auffindens von Bodenfunden auf der Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG-) hinreichend geklärt.

Zudem wurde das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Weimar) als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und hat am 05.05.21 wie folgt geantwortet: „Einverständnis. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen übernommen.“

Punkt 7

e.) Die Stellplätze sind unterirdisch vorzusehen. Flächenversiegelung kann dadurch im hinteren Bereiche vermieden werden und die P+R-Plätze vor dem Gebäude entlastet werden. In den Tiefgaragen sind Parkplätze für die Nutzer vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Errichtung einer Tiefgarage wurde bewusst verzichtet. Maßgeblicher Grund hierfür sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden. Die Objektplanung Hochbau und Freianlagen obliegt dem Vorhabenträger.

Das Erdgeschoss ist der Einordnung gewerblicher Nutzungen und der PKW-Stellplätze vorbehalten – eine Wohnnutzung ist hier aufgrund der Gegebenheiten nicht angestrebt. Im Außenkontakt zum Versorgungszentrum sind Gewerbenutzungen angeordnet, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen. Es verbleibt genügend Platz, um die PKW-Stellplätze aufzunehmen. Lediglich der Richtung Süd-Westen integrierte Parkbereich ist nicht mit einer Wohnnutzung überbaut, nimmt dafür aber Terrassenflächen und eine intensive Dachbegrünung auf und entspricht damit der gleichen Funktion eines Tiefgaragenaufbaus.

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen (siehe hierzu auch Begründung Sammelpunkt 6 (frühzeitige Beteiligung)).

Ein Versiegelungsgrad von 0,8 ist für Anlagen dieser Form üblich und seitens des Gesetzgebers vertretbar (siehe hierzu auch Begründung Punkt 4 dieser Stellungnahme).

In den bisherigen Stellungnahmen, die in den Auslageunterlagen ersichtlich sind, wurden verschiedene, wesentliche Hinweise, Stellungnahmen und Forderungen nicht berücksichtigt:

Punkt 8

Das Landesverwaltungsamt (Schreiben vom 25.05.2020) empfiehlt die Quartiersdurchquerung als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen, um so eine gute Fußwegevernetzungsicherzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In der Planzeichnung wurde ein Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit im Bereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Passage (Baufeld 3) festgesetzt (b= 3 m). Damit 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 (b= 2,75 m).

Punkt 9

Darüber hinaus weist das Landesverwaltungsamt darauf hin, dass trotz der Randlage des Plangebietes dieses als "mitgezogene" Siedlungsteilfläche zu betrachten sei. Dieses lässt den Schluss zu, dass sich die Planung auch an die bestehenden Größenordnungen anlehnen sollte.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die zitierte Passage aus der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 25.05.2020 wurde unter dem Aspekt verfasst, welches Verfahren für den Bebauungsplan angewendet werden kann – Normalverfahren oder nach §13a BauGB – also inwieweit es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung handelt. („Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV 725 kann u.E. im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S. von § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 4.11.2015 - 4 CN 9.14 grundsätzlich nur, wenn die Fläche im Siedlungsbereich liegt. ... Auch wenn das Plangebiet eine Randlage aufweist und das Gewicht des angrenzenden Bauungszusammenhangs aufgrund der topographischen Lage nicht von allen Standorten im Plangebiet wahrnehmbar ist, kann es hinsichtlich der vorhandenen örtlichen Situation als "mitgezogene" Siedlungsteilfläche betrachtet werden. Es liegt noch eine ausreichende siedlungsstrukturelle Prägung der geringen Größe des Geltungsbereichs vor.“)

Trotz dieser Auffassung des Thüringer Landesverwaltungsamtes wird der Bebauungsplan im Normalverfahren durchgeführt, um insbesondere den naturschutzfachlichen Belangen auf Grund der unmittelbaren Lage im Grenzbereich einer wichtigen Kaltluftschneise ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) alleine aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann.

Punkt 10

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie regt in seinem Schreiben vom 12. Juni 2020 an, im Rahmen der Umweltprüfung eine Visualisierung von den entsprechenden bekannten weiträumigen Blickpunkten (u.a. Petersberg und Cyriaksburg) zu erstellen. Dieses findet sich in der Umweltprüfung nicht wieder.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf eine Visualisierung des Baukörpers von weiträumigen Blickpunkten im Rahmen der Umweltprüfung wurde verzichtet. In Z 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) wurde für den Kulturerbestandort Dom und Severikirche ein Umgebungsschutz geregelt, der nach dem 1. Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT) konkretisiert wurde (vgl. Z 2-2 im E-RP-MT, Kulturerbestandort KES-5). Wie aus der Abbildung (Auszug aus der Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes, Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte Regionalplan Mittelthüringen, 09/2019) ersichtlich wird, befindet sich das geplante Vorhaben nicht in einer der Blickachsen zum Kulturerbestandort Dom und Severikirche. Das Gebäude soll durch eine bauliche Hochpunktentwicklung an der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt eine qualitätvolle Landmarke setzen. Die geplante Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) bleibt weit unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m. Das Vorhaben entspricht diesbezüglich den raumordnerischen Vorgaben.

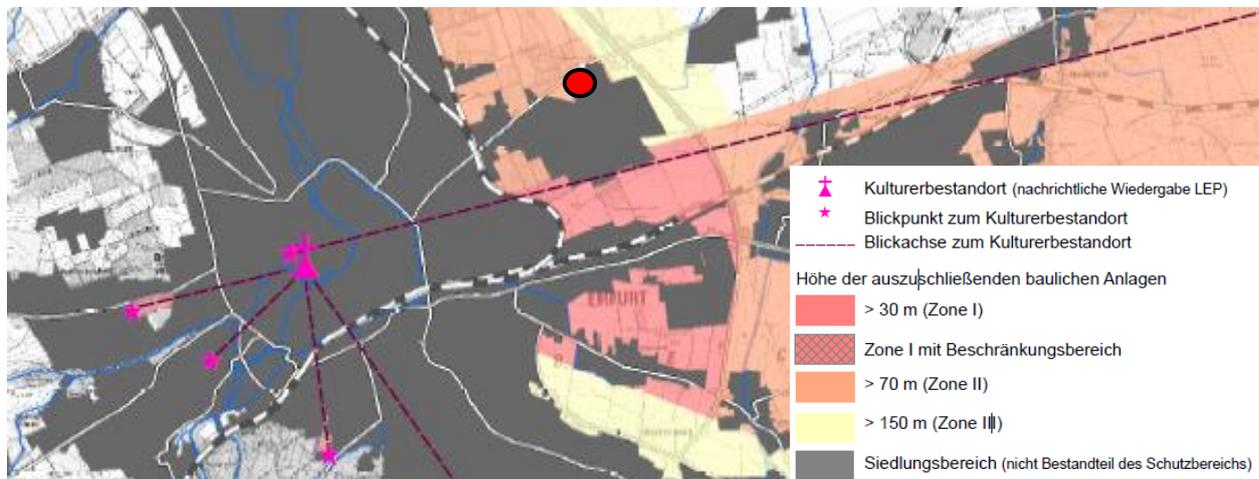


Abb.: Regionalplan Mittelthüringen, Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes (Auszug), Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte, 09/2019

Darüber hinaus schreibt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in seiner Stellungnahme vom 30.04.2021: „Das geplante Vorhaben wird aufgrund der dargestellten Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen (bis zu 8 Vollgeschosse) eine weiträumlich Wirksamkeit entfalten, die sich auch auf die Stadtsilhouette Erfurts, und somit auch auf das Denkmalembel der Erfurter Altstadt mit Dom und Severikirche und dessen überlieferte landschaftliche Einbettung auswirkt. Aufgrund der Entfernung des Vorhabens zum Stadtzentrum und dem Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur werden aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege jedoch keine Einwände geltend gemacht.“

Punkt 11

Die Erfurter Verkehrsbetriebe mahnen in ihrem Schreiben vom 13.05.2020 an, dass die Ein- und Ausfahrten aus dem Baugebiet nicht erkennbar sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In der Planzeichnung wurde der Ein- und Ausfahrtsbereich für das Vorhaben gekennzeichnet.

Punkt 12

Die Arbeitsgruppe „Artenchutz Thüringen e.V.“ mahnt in ihrem Schreiben vom 10.06.2020 an, - dass aufgrund der großflächigen Versiegelung die Parkmöglichkeiten unterhalb der Gebäude in Tiefgaragen eingeplant werden, um Anwohnern und Nutzern Parkraum zu schaffen und das vorhandene P+R-Angebot nicht weiter einzuschränken. Mit dem vorgelegten Konzept werden unzureichende Parkmöglichkeiten vorgesehen für die Nutzer der Gewerbeeinheiten vorgesehen, die dann auf die P+R-Plätze ausweichen werden. Dieses ist zu korrigieren. - Darüber hinaus wird gefordert, dass das Plangebiet hinsichtlich des Vorkommens des Feldhamsters durch kompetente Personen geprüft wird. Diese Prüfung ist nicht erfolgt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Tiefgarage: siehe Begründung Punkt 7 dieser Stellungnahme

Feldhamster: siehe Begründung Punkt 6 dieser Stellungnahme

Punkt 13

Das Bauamt der Stadt Erfurt fordert in seiner Stellungnahme vom 04.06.2020 die Erstellung eines Verkehrswegekonzepthes und die Untersuchung auf Bodenfunde. Diese Dinge wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Verkehrswegekonzepth: siehe Begründung Punkt 5 dieser Stellungnahme

Bodenfunde: siehe Begründung Punkt 6 dieser Stellungnahme

Punkt 14

Seitens zahlreicher Anwohner wurden darüber hinaus folgende Dinge angesprochen, die keine Berücksichtigung fanden:

- (1) Bauhöhe -8 Geschossigkeit steht im Widerspruch zu der anderen Bebauung*
- (2) Verlust an P+R-Möglichkeiten -kein Ausgleich, kein Parkraumkonzept u. Verkehrskonzept*
- (3) Keine Bürgerinformationen im Vorfeld der Planungen*
- (4) Widersprüche zu anderen Stadtentwicklungszielen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

- (1) siehe Begründung Sammelpunkt 3 (frühzeitige Beteiligung)
- (2) siehe Begründung Sammelpunkt 6 (frühzeitige Beteiligung) und Begründung Punkt 5 und Punkt 7 dieser Stellungnahme
- (3) siehe Begründung Sammelpunkt 9 (frühzeitige Beteiligung) und Begründung Punkt 1 dieser Stellungnahme
- (4) siehe Begründung Sammelpunkt 2 (frühzeitige Beteiligung)

Punkt 15

Bei der Bewertung des Eingriffs fällt auf, dass eine Umsetzung des Bauvorhabens nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell zu einem Verlust von Flächenäquivalenten in Höhe von 20.935 führt. Demgegenüber steht auf der Fläche lediglich ein Ausgleich von 16.790 Flächenäquivalenten. Das bedeutet, dass noch außerhalb des Bebauungsgebiet ein Ausgleich geschaffen werden muss. Diese soll auf der Grünfläche auf dem Ringelberg zwischen dem ersten und Zweiten Siedlungsteil mit der Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgen. Damit sollen 4.500 Flächenäquivalente kompensiert werden. Dieses soll auf dem Flurstück 660 erfolgen. Dieser Ausgleich ist weder sinnvoll und auch nicht als Ausgleich für diese deutlich defizitäre Flächenäquivalente. Allein durch eine Tiefgaragenlösung kann dieses Defizit ausgeglichen werden. Als Folge dieser Planänderung würde auch die Gebäudehöhesinken, sogar ohne Verluste der geplanten Wohn- und Nutzflächen.

Regelmäßig ist es eigentlich besser den Ausgleich direkt in unmittelbarer Nähe des Eingriffs durchzuführen, um die Situation vor Ort zu verbessern. Durch den hohen Versiegelungsgrad auf dem B-Plan ist das kaum möglich. Durch das vollständige Unterbringen des Verkehrs auf dem Gelände in eine Tiefgarage könnte im hinteren Bereich des Reiters weitere Versiegelung verhindert werden. Hier könnten zusätzliche Grünflächen geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Ausgleich auf dem Flurstück 660 der Flur 47 ist mit dem Garten Friedhofsamt abgestimmt und wurde befürwortet. Durch die Ausprägung des Grundstückes (Längliche Bogenform von Süd-Ost nach Nord-West) ist es möglich die Ausgleichsbäume außerhalb der Frischluftschneise, angrenzend an bestehende Gehölzstrukturen zu pflanzen. Der Ausgleich kann aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der damit verbundenen erschwerten Erschließung nicht vollumfänglich auf dem Grundstück erfolgen.

Flächenversiegelung: siehe Begründung Punkt 4 dieser Stellungnahme

Tiefgarage: siehe Begründung Punkt 7 dieser Stellungnahme

Punkt 16

Tiere: Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde verzichtet (S. 7). Der TÖB "Artenschutz Thüringen e. V." mahnt allerdings eine Untersuchung auf den Feldhamster an.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 6 dieser Stellungnahme

Punkt 17

Der Umweltbericht stuft auf S. 9 die Gebäudehöhen mit 27m als "mäßigen Konflikt" mit dem Schutzgut "Landschaftsbild und Erholung" ein. Das wird nicht so gesehen, sondern ist eher ein "erheblicher Konflikt".

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Gebäude kann nicht aufgrund der reinen Höhe als erheblicher Konflikt gewertet werden. Das Gebäude wird ein prägendes Element der Erfurter Stadtsilhouette. Die Gebäudekubatur stellt, im Bereich städtischer Bebauung, weder aufgrund ihrer Grundfläche noch aufgrund ihrer Höhe eine außergewöhnlich Größenordnung dar. Durch die geplanten Grünstrukturen wird das Erholungspotential im Geltungsbereich sowie dessen Umgebung gesteigert. Zudem gilt es zu bewerten, dass eine Nachverdichtung im Stadtbereich erwünscht ist und höhere Gebäudestrukturen im Sinne einer ökologischen Flächen-Nutzen-Rechnung erheblich positivere Ergebnisse im Verhältnis zur Einfamilienhausbebauung liefern. siehe auch Begründung Punkt 10 dieser Stellungnahme

Punkt 18

Die Aussage auf S. 10, dass keine Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter" vorhanden sind kann so nicht nachvollzogen werden. Es mögen zwar keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden sein, aber das Bauamt fordert in seiner Stellungnahme, dass eine Untersuchung auf Bodenfunde erfolgen soll. Es wird keine Aussagen getroffen, ob das erfolgt ist, zumal in der Umgebung gleichwohl immer mal wieder mit Bodenfunden gerechnet wurde.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 6 dieser Stellungnahme

Punkt 19

Weitere Hinweise zum Umweltbericht:

Ab der Seite 13 werden für verschiedene Schutzgüter tlw. größere Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erwartet:

- *Schutzgut Mensch: Optische Beeinträchtigungen durch die hinzukommenden Gebäude. Nachhaltige Anlagenbedingte Auswirkungen sind zu erwarten (S.14). → Diese können durch Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden bzw. Versiegelung begegnet werden*
- *Schutzgut Tier: Verlust von Lebens- und Nahrungshabitaten sowie Funktionsbeziehungen. Aufgrund des P+R-Platzes sowie der stark befahrenen Leipziger Straße ist das Areal bereits stark beeinträchtigt. → Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränken.*
- *Schutzgut Boden und Fläche (S. 17): Vollständiger Verlust des Bodens als Lebensraum-, Puffer- und Filterfunktion. → Vermeidung Versiegelung*

- *Schutzgut Landschaftsbild (S. 18): Gebäude bleiben weithin sichtbar. Als Lösung wird vorgeschlagen: "Erscheinungsbild an Umland anpassen".*
- *Schutzgut Klima (S. 19): es wird nur eine "mittlere Beeinträchtigung" gesehen. Das ist fraglich. Die unbebaute Fläche wird reduziert.*
- *Schutzgut Wasser (S. 20): sehr gering, höchstens fehlende Versickerungsmöglichkeit zur Grundwasseranreicherung*

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Mit dem Kapitel 2.5 "Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen" werden Maßnahmen aufgeführt, mit denen durch entsprechende Festsetzungen auf der Bebauungsplanebene den zuvor beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen entgegnet wird.

Punkt 20

Auf S. 22 werden einzelne negative Dinge angesprochen:

- (1) "Die Realisierung führt im Plangebiet zu einer Überbauung von Böden und dem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt."*
- (2) "Das Wirkungsgefüge von Fauna und Flora ist durch die anthropogene Überformung des Plangebietes weiter beeinträchtigt bzw. verändert. Durch die Ausweitung der Nutzung wird das Wirkungsgefüge weiter beeinträchtigt"*

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

- (1) Von einer unterbundenen Versickerung und Grundwasserneubildung kann, aufgrund der Bodenbeschaffenheit sowie der damit verbundenen Nichteignung zur Versickerung, jedoch nicht gesprochen werden.
- (2) Das Wirkungsgefüge von Fauna und Flora ist durch die anthropogene Überformung des Plangebietes bereits beeinträchtigt bzw. verändert. Durch die Ausweitung der Nutzung, Versiegelung und Überbauung geht das Bestandsgefüge, bestehend aus einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte, verloren. Um die entstehenden negativen Auswirkungen zu kompensieren, werden Ausgleichsmaßnahmen (extensive und intensive Dachbegrünung, Gestalteter Grünraum, Baum- sowie Strauchpflanzungen, externe Maßnahmen als Einzelbaumpflanzungen) im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Seite 23 steht auch: „Bei Durchführung der Planung EFN083 unterliegen die Flächen den nahezu gleichen Beeinträchtigungen wie in der Umsetzung der baulichen Erweiterungen in KRV725. Die Erweiterungen des P&R Platzes, sowie die vollständige Ausnutzung des Baufeldes C, entsprechen weitgehend den Planungsgrößen des KRV725.“

Punkt 21

„...Dennoch erfährt die Fläche durch die Umsetzung des KRV725 eine erhöhte Versiegelung, welche nur durch eine externe Ausgleichsmaßnahme, in der benachbarten Fläche N1 (Aus EFN083) auszugleichen ist. → Hinweis: Diese Fläche ist nirgendwo im Plan darstellerisch vermerkt und lässt sich nur durch die Flurstücksnummer über den Thüringer Geoproxy ableiten wo der externe Ausgleich erfolgen soll!!!“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

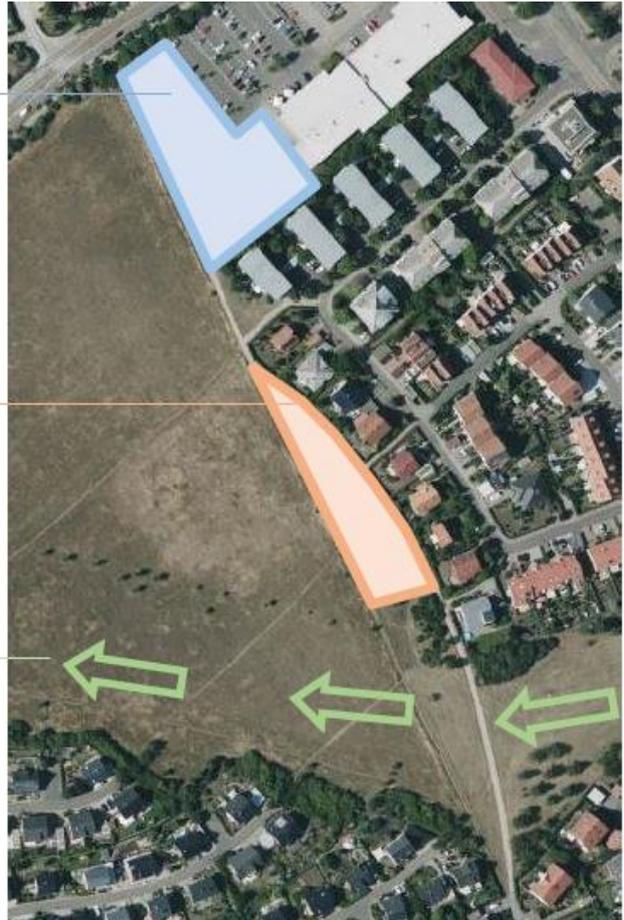
Die ausschließlich textliche Festsetzung der für den Ausgleich vorgesehenen Fläche, sofern sich diese außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, ist grundsätzlich möglich. Die Anregung wurde jedoch aufgegriffen und sowohl im Grünordnungsplan als auch in der Begründung eine die folgende Abbildung mit Darstellung der betreffenden Fläche für den externen Ausgleich ergänzt.

Geltungsbereich B-Plan KRV725

Teilbereich zur Ausgleichspflanzung N1

Flurstück 660

Frischlufschneise Ringelberg



Punkt 22

Kapitel 2.5 "Maßnahmen"

Die dortigen Maßnahmen zielen lediglich auf eine Minimierung der Belastungen in der Bauphase ab. Stellen die Planung "an sich" aber nicht in Frage. Das ist falsch!!!! Die genannten Argumente oben sollten zu einer Überdenkung des Plans führen. Auf Seite 25/26 werden nur wenige Punkte genannt die im Plan relevant sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung

Ziel des Umweltberichtes ist die Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange, die von dem Bauleitplan ausgehen. Der Umweltbericht dient demnach auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren

Auswirkungen. Der Umweltbericht dient demnach nicht dazu, die Planung an sich in Frage zu stellen.

Alle relevanten Umweltbelange wurden im Umweltbericht betrachtet und wurden durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen des Maßnahmenplanes rechnerisch ausgeglichen.

Der Umweltbericht benennt sowohl Maßnahmen zur Minimierung der Belastungen während der Bauphase, als auch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die im Zuge des Vorhabens umgesetzt werden und langanhaltend wirken. Diese wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Punkt 23

Klimaexpertise

Es wird auf S. 3 auf die "Belüftungsfunktion" des Gebietes hingewiesen in Form von "Kaltluftentstehung". Das Gebiet liegt in der Klimaschutzzone 2. Ordnung in Erfurt. Es wird ausgesagt auf S. 5 " ...wird die Fläche einer hohen Klimaschutzzone zugeordnet, die eine hohe Schutzwürdigkeit genießt und in ihrer Form gesichert werden soll "

Die Planung "Riegel und Reiter" liegt "quer" zum potenziellen Kaltluftabfluss

Es wird eingeschätzt, dass nach kurzer Zeit im Verlauf der Nacht, die angestaute Kaltluft über das Bauteil und somit zwischen "Reiter" und "Reiterlein" strömen. Ebenso wird eine Durchströmung des Durchgangs angenommen. Es wird eingeschätzt, dass es zu keiner "signifikanten Verschlechterung des Kaltluftabflusses" kommen wird. Die Einschätzung wird "qualitativ" vorgenommen.

Fazit: Die Klimaexpertise ist in keinster Weise aussagekräftig, da keine fundierten Untersuchungen zu Grunde liegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung

Die qualitativen Aussagen der „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020) wurden durch das „Lokalklimatische Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020) mit quantitativen und somit objektiv bewertbaren und prüfbareren Aussagen bestätigt.

Die Gutachten sind Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan und wurden somit wie alle anderen Unterlagen von „unabhängiger Seite“ durch die Träger öffentlicher Belange, und hier explizit durch das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, im Zuge der öffentlichen Auslegung geprüft.

Punkt 24

Lokalklimatisches Gutachten

Als Stationen für die Bewertung bzgl. Windgeschwindigkeiten wird die Station "Bautzener Weg" (im Fachhochschulgarten) und die DWD-Station "Erfurt -Weimar" (am Erfurter Flughafen) ausgewertet. Es ist fraglich ob diese Stationen für das Plangebiet im Rahmen eines lokalklimatischen Gutachtens "repräsentativ" sind. Die Station im Fachhochschulgarten liegt von der Höhenlage deutlich tiefer, die am Flughafen ist sehr weit entfernt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung

Die Ergebnisse des lokalklimatischen Gutachtens „Bebauungsplan KRV725 „Riegel und Reiter“ basieren auf den Modellrechnungen für den Bestand und den Planfall, sowie deren Differenzen zueinander. In die Modellrechnungen gehen keine Stationsmesswerte ein. Die angesprochenen Stationen „Erfurt-Weimar“ und „Bautzener Weg“ sind nicht repräsentativ für das Bebauungsplangebiet, zeigen aber, dass das Modell an den Standorten der Stationen die erwarteten, d. h. gemessenen, Ergebnisse berechnet.

Punkt 25

Im Ergebnis wird festgestellt (S. 55)

Nur im Nahbereich wesentliche Änderungen der Strömungsgeschwindigkeiten und Strömungsrichtung sowie Lufttemperatur. Beeinträchtigungen der Schrebergärten.

Es können aber folgende Maßnahmen zu einem günstigeren Lokalklima führen:

Baumpflanzungen, Beibehaltung nicht versiegelter Fläche auch innerhalb der Baugrenzen, Begrünung Verkehrswege neben Dachbegrünung, Fassadenbegrünung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung

Der vollständige Auszug aus dem lokalklimatischen Gutachten lautet: „Dementsprechend ergeben sich aufgrund der Planung nur im Nahbereich der Planungen wesentliche Änderungen der Strömungsgeschwindigkeit und Strömungsrichtung sowie Lufttemperatur. Geringe Änderungen reichen bis maximal 70 m nach Südwesten auf die dortigen Freiflächen und beeinflussen somit nicht die nächtlichen Belüftungsverhältnisse im bestehenden Siedlungsbereich.“ Daraus resultieren keine Beeinträchtigungen der Schrebergärten.

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Festsetzungen zur Verbesserung des Lokalklimas getroffen (z.B. die Pflanzung von neu 11 (Stand Entwurf 8) Laubbäumen, großflächige extensive und intensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen in geeigneten Abschnitten).

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den Außenkanten des Bauvorhabens – es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zur Reduzierung der Geräuschmissionen durch die beiden Garagen und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmmissionen wurde die Ausführung der Fahrbahndecken der Zufahrten mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertig lärmarmen Oberflächenbelag festgesetzt (Forderung aus der Schallschutzprognose).

Punkt 26

Besonnungsgutachten

Fazit: Gebäudekomplex führt zu einer Verringerung der möglichen Sonnenstunden an den unmittelbar südöstlich und östlich angrenzenden Wohnhäusern!!!

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung

Das Fazit lautet weiter:

„Nach neuer DIN-EN 17037 wird aber die mögliche Besonnung aller betrachteten Punkte auch im Planfall als „hoch“ eingeschätzt, und zwar bereits ab dem Erdgeschoss. In den oberen Etagen sind die Verhältnisse günstiger.

Damit sind die Besonnungsmöglichkeiten an den betrachteten Wohnhäusern überwiegend besser als in dichter innerstädtischer Bebauung, wo die DIN-Kriterien in den unteren Etagen häufig nicht erfüllt werden können.“

Da der Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die EN 17037 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude am Marcel-Breuer-Ring hat die mögliche Besonnungsdauer mit „hoch“ eingeschätzt – das entspricht gemäß EN 17037 einer Besonnungsdauer von mind. 4 Stunden Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) und damit der höchsten Stufe.

Punkt 27

Begründungstext B-Plan

- (1) Zu 1.5.3: Die Erweiterung der P+R Flächen sollte mit dem Plan verknüpft werden, wenn möglich*
- (2) Zu 1.5.5: hier ist die fehlende Artenschutzprüfung z. B. Hamster zu bemängeln!*
- (3) Zu 1.5.6: verweist auf die Hinweise, dass Eingriffe in Baugrund durch Denkmalbehörde genehmigt werden müssen. Es fehlt der Hinweis auf eine Untersuchung die zwingend durchzuführen ist*
- (4) Zu 1.6/1.7/1.8: Planungsziele gerade die Planungsalternativen sind unzureichend dargestellt. Sehr wohl lassen sich die Ziele auch mit einem nicht so hohen Gebäudekomplex erreichen*
- (5) Zu 3.5: Stellplätze. Durch das Durchfahren des Gebäudekomplexes und der hinten liegenden Anfahrt sind diese Parkmöglichkeiten für "Kunden" nicht nutzbar. Doppelparker sind dafür schlecht. Durch das hintere Anfahren wird mehr Platz versiegelt. Eine Tiefgarage könnte Versiegelung im hinteren Bereich vermeiden, das Erdgeschoss nutzbar machen und die Höhe des Gebäudes reduzieren und die P+R-Plätze vor dem Gebäude entlasten!! Eine Nutzung des P+R-Platzes durch den vorliegenden Entwurf führt zu Belastungen der Stellplätze.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

- (1) Die Erweiterung des P+R-Parkplatzes kann nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.
Zwar können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden, allerdings

müssen die zusätzlich zu überplanenden Flächen eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans darstellen. □ Dies ist nicht der Fall, wenn die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gelegenheit nutzt, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren - vom V+E-Plan nicht erfassten - Vorhabens zu verwirklichen (OVG Münster vom 04.05.2012 - 2 D 11/11.NE).

(2) siehe Begründung Punkt 6 dieser Stellungnahme

(3) siehe Begründung Punkt 6 dieser Stellungnahme

(4) Die Planungsziele entsprechen dem vom Stadtrat in seiner Sitzung am 04.03.2020 beschlossenen Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses inkl. Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Beschlussnummer 1161/19).

Die Prüfung von Planungsalternativen verfolgt das Ziel zu prüfen, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Dabei werden keine Entwurfsvarianten geprüft.

(5) Die PKW-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung werden in der Garage Reiterlein (Baufelder 2 und 3) untergebracht und sind nur teilweise als Doppelparker vorgesehen. Die ebenerdigen (nicht Doppelparker) Stellplätze sollen dabei für den Besucherverkehr der Gewerbeeinheiten freigehalten werden.

Darüber hinaus hat die Durchfahrt eine Gesamtbreite von 9 m und eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3 m – ist also sowohl optisch wahrnehmbar als auch gefahrlos zu passieren. Es stehen sowohl Doppelparker als auch ebenerdige Stellplätze ausreichend zur Verfügung, welche im Zuge der Nutzungsaufnahme bedarfsgerecht aufgeteilt werden. siehe Begründung Punkt 7 dieser Stellungnahme

Punkt 28

Zusammenfassung: Der vorliegende Entwurf muss in entscheidenden Planungs-Punkten nachgebessert werden. Die in dieser Stellungnahme dargelegten Änderungen sind in eine Planungsänderung des Vorhabenträgers auf zu nehmen. Die bereits in anderen Stellungnahmen im Verfahren abgegebenen Hinweise sind in das Verfahren einzuarbeiten und sind im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Stadtrates zu beraten, abzuwägen und zu entscheiden. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ist entsprechend der Stellungnahme und im Sinne einer gemeinwohlorientierten, nachhaltigen und mit dem Stadtklima, Ökologie, Ökonomie und Lebensqualität im Einklang stehenden Bebauung zu überarbeiten und erneut öffentlich auszulegen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

siehe vorangegangene Begründungen, v.a. Begründung Punkt 2 dieser Stellungnahme

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 11 (frühzeitige Beteiligung)

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 2, 3, 7, 11 (frühzeitige Beteiligung)

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

Stellungnahme vom 09.06.2020

**Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 4, 7 bis 10
(frühzeitige Beteiligung)**

Stellungnahmen vom 25.05.2021

**gemeinsam mit Ö3 abgegeben
Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Ö3**

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 2, 4, 5, 8 bis 10
(frühzeitige Beteiligung)

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

Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 3 (frühzeitige Beteiligung)

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

Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 6 (frühzeitige Beteiligung)

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

Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 7 (frühzeitige Beteiligung)

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1 bis 11
(frühzeitige Beteiligung)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö19
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	02.06.2020 25.05.2021	

Stellungnahme vom 02.06.2020

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt Erfurt an einer exponierten Lage auf dem Ringelberg und die Zielstellungen zur Nachnutzung der ehemals als Lagefläche genutzten Brachfläche entsprechen den landesplanerischen und regionalplanerischen Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung und somit einer nachhaltigen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtentwicklung. (u.a. Innen- vor

Außenentwicklung), Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des LEP sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen, ISEK Erfurt 2030)

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

Aus Sicht der Stadt und nach Auffassung des Vorhabenträgers bietet sich mit diesem Vorhaben die Möglichkeit, die östliche Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt attraktiver zu gestalten. Die in Erfurt mehrfach vorzufindende Situation und der daraus abgeleitete typologische Ansatz, im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, werden hier verfolgt. Mit einer qualitätvollen Landmarke und prägender Architektur soll sich das Vorhaben deutlich von anderen beliebig erscheinenden Zufahrten abheben, welche häufig durch unattraktive ein- bis zweigeschossige Gewerbeanlagen geprägt sind.

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

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

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

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

Die bestehende Wegebeziehung zwischen den Einkaufsmöglichkeiten am Ernst-Neufert-Weg und dem Geh- und Radweg an der Hangkante wird als öffentlich nutzbare Passage angelegt und ersetzt den aktuellen „Trampelpfad“. Somit werden durch die Neubebauung das gesamte Quartier und die neugeschaffene Infrastruktur von allen Seiten bequem erreichbar sein.

Zudem wird dem Restaurant ein Außenbereich zugeordnet, welcher eine Außenbewirtung möglich macht und die Bewohner auf dem Ringelberg mit einem zusätzlichen Aufenthaltsbereich zum Verweilen einlädt.

Punkt 2: Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verändern bestehende Planungen und Konzepte der Stadt und stehen im Widerspruch zu anderen Festlegungen des Stadtrates, beispielsweise zum Ausbau von P+R-Möglichkeiten am Stadtrand. Zudem ver-

schrärf die Planung die Verkehrssituation in dem gesamten Bereich Ringelberg ganz erheblich.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.

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

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



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

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist in der Begründung unter „3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ dargelegt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen.

Die Erstellung eines umfassenden Verkehrskonzeptes für den gesamten Ringelberg ist durch die Stadt Erfurt nicht vorgesehen und wird nicht für notwendig erachtet.

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

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Da es sich bei dem südwestlich gelegenen Hang zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht um ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung um ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss handelt, wurden durch den Vorhabenträ-

ger zwei unabhängige Untersuchungen über die klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens beauftragt:

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

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. Da die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

Durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte wurden dem Bauvorhaben sogar positive Auswirkungen für das Mikroklima auf dem Ringelberg bescheinigt. Denn „der als eher belastet einzustufende Bereich in Richtung Parkplatz wird durch Laubengänge sehr gut abgepuffert. Dies führt zur Verschattung und ist ein geeignetes Mittel, um den Einfluss einer überwärmten Fläche zu kompensieren.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

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

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

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation wurden daher entsprechend des Stadtratsbeschlusses 0007/21 die Beschlusspunkte 07 und 10 des Beschlusses Nr. 1161/19 vom 04.03.2020 aufgehoben und stattdessen die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin beantwortet und im Amtsblatt der Stadt Erfurt veröffentlicht. Weiterhin fand die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer mindestens eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat statt.

Durch Teilnahmen des Vorhabenträgers an den Beiratssitzungen des Ringelbergs wurden die Wünsche nach einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin, einem Restaurant und einer Apotheke von den Bewohnern auf dem Ringelberg aufgenommen.

Der Vorhabenträger befindet sich bereits in Gesprächen und engen Abstimmungen (z.B. zu den Grundrissgestaltungen) mit den zukünftigen Betreiberinnen und Betreibern der Hausarztpraxis und des Restaurants sowie einer Tierarztpraxis und einer altengerechten Wohngemeinschaft. Dabei stehen für die Arztpraxen und das Restaurant jeweils ca. 200 m² Nutzfläche zur Verfügung. Für die Apotheke wird weiter nach Interessenten gesucht.

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

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

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. Da die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

Durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte wurden dem Bauvorhaben sogar positive Auswirkungen für das Mikroklima auf dem Ringelberg bescheinigt. Denn „der als eher belastet einzustufende Bereich in Richtung Parkplatz wird durch Laubengänge sehr gut abgepuffert. Dies führt zur Verschattung und ist ein geeignetes Mittel, um den Einfluss einer überwärmten Fläche zu kompensieren.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Stellungnahme vom 25.05.2021

Punkt 1 Flächenversiegelung durch Änderungen am Bebauungsplan u.a. durch den Bau einer Tiefgarage deutlich reduzieren - naturschutzfachlichen Ausgleich auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schaffen und nicht außerhalb

Die vorgelegte Planung weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Dieses wurde von zahlreichen Trägern Öffentlicher Belange und der Allgemeinheit im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung bemängelt, aber nicht in der weiteren Planung berücksichtigt. Der sehr hohe Versiegelungsgrad der Flächen führt dazu, dass trotz der geplanten Dachbegrünung und Fassadenbegrünung und der Begrünung der nicht versiegelten Flächen noch etwa 20% des Ausgleichs auf einer externen Fläche außerhalb des Plangebiets kompensiert werden muss (siehe Umweltbericht S. 11+12). Dieses soll mit Einzelbäumen erfolgen. Das dafür vorgesehene Flurstück 660 der Flur 14 dient aber der Frischluftzufuhr der Stadt Erfurt und sollte insofern nicht herangezogen werden. Der Ausgleich sollte auf dem Plangebiet erfolgen.

Der Versiegelungsgrad kann erheblich dadurch reduziert werden, dass durch den Bau einer Tiefgarage unter dem Objekt Parkraummöglichkeiten geschaffen werden können. Darauf hatte insbesondere der Artenschutz e.V. in seiner Stellungnahme hingewiesen, die ebenfalls nicht weiter in der Planung berücksichtigt wurde. Dadurch kann das "Durchfahren" des Objektes vermieden werden und die für die Zuwegung an den im hinteren Bereich des Objektes vorgesehenen Doppelparkern kann zugunsten einer Begrünung entfallen. Dadurch kann der erforderliche Ausgleich auf dem Plangebiet direkt erfolgen und externe Flächen müssen nicht dazu genutzt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Flächenversiegelung: Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m² - das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m²) als maßgebenden Fläche des Baugrundstücks einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m² als gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung zu berücksichtigenden Grundfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,77. Das entspricht demnach § 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 m² ist eine weitere Überschreitung der GRZ ausgeschlossen. Ein Versiegelungsgrad von 0,8 ist für Anlagen dieser Form üblich und seitens des Gesetzgebers vertretbar.

Externer Ausgleich: Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der damit verbundenen erschwerten Erschließung nicht vollumfänglich auf dem Grundstück erfolgen. Der Ausgleich auf dem Flurstück 660 der Flur 14 ist mit dem Grünflächenamt/Garten Friedhofsamt abgesprochen und wurde befürwortet.

Die für den externen Ausgleich gewählte Fläche befindet sich nicht innerhalb der freizuhaltenen Kaltluftschneise. Die folgende Darstellung wurde zur Klärung und Veranschaulichung auch in die Begründung sowie den Grünordnungsplan aufgenommen.

Geltungsbereich B-Plan KRV725

Teilbereich zur Ausgleichspflanzung N1

Flurstück 660

Frischlufschneise Ringelberg



Tiefgarage: Auf die Errichtung einer Tiefgarage wurde bewusst verzichtet. Maßgeblicher Grund hierfür sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden. Die Objektplanung Hochbau und Freianlagen obliegt dem Vorhabenträger.

Punkt 2 Die Planung der Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorwiegend als "Doppelpark" ist insgesamt nicht praktikabel. Die Inanspruchnahme der ohnehin geringfügig vorhandenen P+R Parkplätze wird zunehmen zu Lasten der Pendler. Ein Parkraum- und Verkehrskonzept fehlt.

Das Vorsehen von Doppelparkern für die Eigentümer und für die Kundschaft der im Objekt angesiedelten Gewerbeobjekte ist nicht praktikabel. Es ist anzunehmen, dass i. d. R. die P+R-Plätze vor dem Gebäude genutzt werden, zumal wenn zuerst das Gebäude noch "durchfahren" werden muss und dann ein Parken in den Doppelparkern im hinteren Gebäudeteil erfolgen soll. Das ist sehr umständlich und der Kundschaft für die Gewerbenutzung kaum zuzumuten. Zudem wurden nur im nötigsten Umfang die Menge an Stellplätzen nachgewiesen und eine konkrete Aufteilung welche Parkplätze im Objekt konkret für Eigentümer und welche für Kundschaft vorgesehen sind fehlen im Plan bzw. sind dort nicht konkret ausgewiesen. Das ist nachzuholen.

Insgesamt fehlt es nach wie vor an einem Park- und Verkehrskonzept. Hier wurden die Forderungen des Bauamtes der Stadt Erfurt und des Artenschutz Thüringen e. V. aus dem Vorverfahren

ren ebenfalls nicht berücksichtigt. Die angesprochene Realisierung des P+R-Parkplatzes auf der anderen Seite der Leipziger Straße (siehe Begründung Kap. 1.5.3) kann nicht kurzfristig umgesetzt werden, da weder die planerischen Voraussetzungen (Ausweisung im Flächennutzungsplan, Aufstellung eines B-Plans) noch die haushalterischen Voraussetzungen (es erfolgte keine Einstellung der Maßnahme in den Haushaltsplan der Stadt Erfurt) gegeben sind. Die Missstände bzgl. der Parksituation könnten ebenfalls durch den Bau einer Tiefgarage zu großen Teilen behoben werden. Auch in diesen Punkten ist die Planung nachzubessern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen.

Es stehen sowohl Doppelparker als auch ebenerdige Stellplätze ausreichend zur Verfügung (siehe auch Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.5 "Herstellung von Stellplätzen und Garagen"), welche im Zuge der Nutzungsaufnahme bedarfsgerecht aufgeteilt werden. Die PKW-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung werden in der Garage Reiterlein (Baufelder 2 und 3) untergebracht und sind nur teilweise als Doppelparker vorgesehen. Die ebenerdigen (nicht Doppelparker) Stellplätze sollen dabei für den Besucherverkehr der Gewerbeeinheiten freigehalten werden. Mit einer einfachen Beschriftung und Überwachung (z.B. durch die Hausverwaltung) kann dies zudem problemlos sichergestellt werden. Darüber hinaus hat die Durchfahrt eine Gesamtbreite von 9 m und eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3 m – ist also sowohl optisch wahrnehmbar als auch gefahrlos zu passieren.

Auf die Errichtung einer Tiefgarage wurde bewusst verzichtet. Maßgeblicher Grund hierfür sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden. Die Objektplanung Hochbau und Freianlagen obliegt dem Vorhabenträger.

Das Erdgeschoss ist der Einordnung gewerblicher Nutzungen und der PKW-Stellplätze vorbehalten – eine Wohnnutzung ist hier aufgrund der Gegebenheiten nicht angestrebt. Im Außenkontakt zum Versorgungszentrum sind Gewerbenutzungen angeordnet, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen. Es verbleibt genügend Platz, um die PKW-Stellplätze aufzunehmen. Lediglich der Richtung Süd-Westen integrierte Parkbereich ist nicht mit einer Wohnnutzung überbaut, nimmt dafür aber Terrassenflächen und eine intensive Dachbegrünung auf und entspricht damit der gleichen Funktion eines Tiefgaragenaufbaus.

Die Erstellung eines Verkehrswegekonzeptes ist nicht erforderlich – auch das Bauamt der Stadt Erfurt hat im weiteren Verfahren auf die Erstellung eines solchen Konzeptes verzichtet.

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.

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

Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet und über die Festsetzung von Gehrechten und Fahrrechten für Fahrräder gesichert. Durch den Rücksprung der Arkade wird ein beiderseitiges Funktionieren des Neubaus und des P+R-

Parkplatzes, die hier direkt aneinandergrenzen, ohne Beeinträchtigen gewährleistet und zusätzlich eine neue sichere Erschließung des Versorgungsareals für Fußgänger eröffnet.

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

Ein Parkraumkonzept wurde in Form eines Stellplatznachweises geführt → siehe hierzu Begründung Punkt 3.5.

Punkt 3 Höhe der Bebauung an die Örtlichkeit anpassen. Die von den TÖB geforderten Untersuchungen durchführen und in die Planungen einbeziehen. Weitere Mängel abstellen.

Im Rahmen des Vorverfahrens wurde in einigen Stellungnahmen die Anpassung der geplanten Bebauung an die Örtlichkeit angemahnt. Dieser Punkt wurde nicht aufgegriffen, wäre aber wie oben geschildert durch den Bau einer Tiefgarage sehr einfach möglich. So könnten sehr einfach 1-2 Geschosse eingespart werden. Das würde zugleich dazu führen, dass die in den klimatischen Gutachten angesprochenen Beeinträchtigungen der angrenzenden Häuser durch Verschattung und die Probleme mit der Durchlüftung des Gebietes und mit der Kaltluftzufuhr in die Innenstadt deutlich minimiert würde. Diese lokalklimatischen Untersuchungen wurden in der Planung aber nicht einbezogen. Das ist zu korrigieren.

Desweiteren wurden die von den TÖB angemahnten Untersuchungen auf Bodenfunde (Bauamt der Stadt) und die geforderten Artenschutzuntersuchungen (Artenschutz e.V.) nicht durchgeführt. Darüber hinaus fand die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Planungen nur äußerst unzureichend statt. Auch das wurde vielfach bemängelt aber nie nachgeholt. Ebenso ist in den Planungen festzuschreiben, dass für die Öffentlichkeit ein Durchwegungsrecht durch das Gebäude, so wie es die Planung vorsieht, zwingend vom Investor zu veranlassen ist, bevor die Baugenehmigung erteilt wird.

Fazit: Insgesamt ist die Bebauung der Fläche und eine gewerbliche Nutzung zu begrüßen, allerdings ist der Versiegelungsgrad deutlich zu hoch und der Gebäudekomplex zu "überdimensioniert" hinsichtlich Höhe und Ausmaß. Zudem werden durch die Gutachten lokalklimatische Probleme und Beeinträchtigungen offensichtlich, wurden aber nicht durch eine Überplanung gelöst bzw. abgestellt. Insgesamt ist die Planung auch hinsichtlich der Stellplätze und der Verkehrsbeeinträchtigungen nicht ausreichend.

Die Planungen sind in der vorgelegten Form daher abzulehnen. Nachbesserungen sind zwingender erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Gebäudehöhe:

Die „städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt“ ist eines der formulierten Planungsziele dieses Bebauungsplans (siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020).

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann.

Verschattung:

Da der Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Gleichwohl wurde zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Umgebungsbebauung eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse vorgenommen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwingende gesetzliche Regelungen über die Anforderungen an eine Minimalbesonnung von Wohnungen existieren nicht. Die EN 17037 „Tageslicht in Innenräumen“ hat keinen normativen Charakter, sondern bietet nur eine Orientierungshilfe im Planungsprozess. Die Prüfung der Belichtungssituation der angrenzenden Nachbargebäude am Marcel-Breuer-Ring hat die mögliche Besonnungsdauer mit „hoch“ eingeschätzt – das entspricht gemäß EN 17037 einer Besonnungsdauer von mind. 4 Stunden Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 21. Sept.) und damit der höchsten Stufe.

Auszug aus dem Gutachten: „Nach neuer DIN-EN 17037 wird aber die mögliche Besonnung aller betrachteten Punkte auch im Planfall als „hoch“ eingeschätzt, und zwar bereits ab dem Erdgeschoss. In den oberen Etagen sind die Verhältnisse günstiger.

Damit sind die Besonnungsmöglichkeiten an den betrachteten Wohnhäusern überwiegend besser als in dichter innerstädtischer Bebauung, wo die DIN-Kriterien in den unteren Etagen häufig nicht erfüllt werden können.“

Lokalklimatisches Gutachten:

Das lokalklimatische Gutachten formuliert eindeutig, dass „die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft“ und daher „keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig“ sind „um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten.“

Im Anschluss sind beispielhaft Maßnahmen aufgeführt, die „dennoch ... zu einem günstigeren Lokalklima und/oder Innenraumklima des Gebäudes führen“ können.

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

Die Figur der Gebäude ist zudem bewusst so gewählt, dass die Frischluftzufuhr in die Stadt nicht durch einen breiten und hohen Gebäudekomplex angestaut wird, sondern an den beiden „Reitern“ sowie über und unter dem „Riegel“ vorbeiziehen kann.

Die qualitativen Aussagen der „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020) wurden durch das „Lokalklimatische Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020) mit quantitativen und somit objektiv bewertbaren und prüfbareren Aussagen bestätigt.

Bodenfunde:

Im Bebauungsplan befindet sich unter Hinweis, Punkt 1 folgender Passus:

„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.“

Damit sind die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und im Falle des Auffindens von Bodenfunden auf der Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG-) hinreichend geklärt.

Zudem wurde das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Weimar) als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und hat am 05.05.21 wie folgt geantwortet: „Einverständnis. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen übernommen.“

Artenschutzuntersuchung:

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

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die geplante Einwohnerversammlung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konnte aufgrund der Bestimmungen zur Eindämmung der COVID-19 Pandemie bis zum Zeitpunkt der Offenlage nach wie vor nicht stattfinden. Im Amtsblatt Nr. 7 vom 16.04.2021 werden Veranstaltungen aufgeführt, an denen der Vorhabenträger teilgenommen hat – dass die geplante Einwohnerversammlung noch nicht stattfinden konnte, wird an dieser Stelle klar kommuniziert.

Als Ausgleich für den von allen Seiten unverschuldeten Umstand der bisher nicht stattfinden könnenden Einwohnerversammlung wurden die häufigsten Fragen (FAQ) im Amtsblatt der Stadt veröffentlicht. Dies entspricht dem Beschlusspunkt 4 des Beschlusses Nr. 0007/21 der Stadtratssitzung vom 17.03.2021: „Die Beschlusspunkte 07 und 10 des Beschlusses Nr. 1161/19 vom 04.03.2020 werden aufgehoben. Stattdessen sind im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin zu beantworten und im Amtsblatt der Stadt Erfurt zu veröffentlichen.“

Über die Auswirkungen der Planung konnten sich die Bürger im Rahmen der Offenlage umfangreich informieren. Welche Umweltrelevanten Informationen hierbei zur Verfügung standen und offengelegt wurden, wurde im Amtsblatt Nr. 7 vom 16.04.2021 aufgelistet.

Durchwegungsrecht:

Sowohl die geplante Passage als auch die Arkade werden im Bebauungsplan als Gehrechte zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt und sind somit durch die Bauleitplanung verbindlich gesichert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö20
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	11.06.2020 27.05.2021	

Stellungnahmen vom 11.06.2020

Punkt 1: Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Erfurt

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. Da die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

Durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte wurden dem Bauvorhaben sogar positive Auswirkungen für das Mikroklima auf dem Ringelberg bescheinigt. Denn „der als eher belastet einzustufende Bereich in Richtung Parkplatz wird durch Laubengänge sehr gut abgepuffert. Dies führt zur Verschattung und ist ein geeignetes Mittel, um den Einfluss einer überwärmten Fläche zu kompensieren.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Punkt 2

Die Ziele des privaten Investors müssen kritisch hinterfragt werden: Nach Presseberichten der TA ist eine der Gesellschafterinnen der Projektgesellschaft mit der Finanzierung eines Hochhausprojektes am Erfurter Innenstadtring gescheitert. Das Projekt sei an einen auswärtigen Investor veräußert worden (TA vom 15.11.2019). Es dürfte daher nicht fernliegend sein, zu befürchten, dass bei "Riegel und Reiter" ähnlich verfahren werden könnte. Die vollmundigen Versprechungen zum Nutzungskonzept werden dann unter Umständen in Luxus-Eigentumswohnungen mit Domblick münden, während das dringend erforderliche Stadtteilzentrum für den Ringelberg mit Gastronomie, Ärzten pp. weiter fehlen wird. Auffällig ist, dass für die der Innenstadt zugewandte Seite des Projekts noch keine konkretisierte Gestaltungs-idee vorliegt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

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

Punkt 3: CoVid 19 und Bauplanungsrecht

Die Planungsidee „Riegel und Reiter“ ist vor der Coronakrise entwickelt worden. Die Pandemie zwingt zu einem neuen Blick auf die Kriterien des § 1 Abs. 7 BfBO: Die Lebensqualität des urbanen Raums kommt jetzt größere Bedeutung zu (vgl. Lembke/Ochs, FAZ vom 26.04.2020). Dazu gehört insbesondere, dass die Luftqualität in der Stadt bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nunmehr höher zu gewichten ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1

Zudem wird mit dem Vorhaben angestrebt, auch für die Bewohner des Ringelbergs attraktive Freiräume im Umfeld des Vorhabens zur Steigerung der Lebensqualität im urbanen Raum herzustellen. So wird die bestehende Wegebeziehung zwischen den Einkaufsmöglichkeiten am Ernst-Neufert-Weg und dem Geh- und Radweg an der Hangkante als öffentlich nutzbare Passage angelegt und ersetzt den aktuellen „Trampelpfad“. Somit werden durch die Neubebauung das gesamte Quartier und die neugeschaffene Infrastruktur von allen Seiten bequem erreichbar sein.

Zudem wird dem Restaurant ein Außenbereich zugeordnet, welcher eine Außenbewirtung möglich macht und die Bewohner auf dem Ringelberg mit einem zusätzlichen Aufenthaltsbereich zum Verweilen einlädt.

Punkt 4

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

Punkt 5: Überlastung der Schulen und Kindergärten

Die Infrastruktur in der Krämpfervorstadt steht bereits jetzt kurz vor der Überlastung. Schulplätze sind knapp. Ein Ausweichen auf die Grundschule in Kerspleben ist nicht mehr möglich. Diese ist vollständig ausgelastet. Kindergartenplätze sind nach den Bekundungen der Stadt Erfurt selbst zu wenig vorhanden.

Die 465 Neubauwohnungen der "Posthöfe" werden die Infrastruktur zusammenbrechen lassen. Eine neue Schule an der Greifswalder Straße ist eine schöne Vision. Allein: Aufgrund der Coronakrise werden die Stadtfinanzen die Finanzierung einer solchen Schule auf lange Zeit nicht zulassen. Daher ist die Genehmigung weiterer größerer Bauvorhaben im Bereich Krämpfervorstadt/Ringelberg im Moment abwägungsfehlerhaft.

Zudem müssen in Zeiten knapper Finanzen die ökonomischen Folgen für die Stadt in besonderer Weise bedacht werden: Den Gewinn streicht der Unternehmer ein, die Folgekosten für die Infrastruktur muss die Stadt tragen. In der momentanen krisenhaften Zuspitzung der finanziellen Situation der Stadt Erfurt ist dies unverantwortbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 6: Verstärkung des Autoverkehrs in der Innenstadt

Der P+R-Parkplatz Ringelberg (Ernst-Neufert-Weg) hat seine Kapazitätsgrenze erreicht. Er ist ständig überlastet. Der Parkplatz muss dringend erweitert werden, um zu verhindern, dass die

Kraftfahrerinnen und Kraftfahrer mit dem Pkw weiter in die Innenstadt fahren. Das geplante Bauvorhaben verhindert eine Erweiterung des Parkplatzes. In der Konsequenz werden die Autofahrer mit dem Fahrzeug bis in die Innenstadt fahren. Die Luftqualität verschlechtert sich weiter. Ein ökologisch vollkommen falsches Signal fortgesetzt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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



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

Stellungnahme vom 27.05.2021

ich bin Miteigentümer eines Wohngrundstücks in der Theo-Kellner-Str. 7, 99085 Erfurt und habe dort auch meinen Hauptwohnsitz. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725.

Die Abwägung nach § 1 Abs. 6, Abs. 7 BauGB ist fehlerhaft:

Punkt 1 Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Erfurt

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

tative Einschätzung" zu den klimatischen Auswirkungen ist grob mängelbehaftet und keine taugliche Grundlage für eine Planung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Siehe Begründung Punkt 1 der Stellungnahme vom 11.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Ergänzung:

Das Bauvorhaben als auch der für Ausgleichpflanzungen festgesetzte Teilbereich befinden sich nachweislich nicht in der „Frischlufschneise Ringelberg“.

Geltungsbereich B-Plan KRV725

Teilbereich zur Ausgleichpflanzung N1

Flurstück 660

Frischlufschneise Ringelberg



Die Abbildung mit Darstellung der Fläche des Geltungsbereichs KRV725 sowie der betreffenden Fläche für den externen Ausgleich wurden sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch im Grünordnungsplan ergänzt.

Punkt 2 Kein Bedarf für Luxuswohnungen

Das Bevölkerungswachstum in Erfurt ist zum Stillstand gekommen. Der Markt für hochpreisige Wohnungen ist gesättigt. Nichts anderes aber soll hier gebaut werden. Hier wird Greenwashing betrieben und notdürftig kaschiert, worum es geht: Die Errichtung von Luxuswohnungen (und eventuell Ferienappartements).

Der Investor muss ausgesprochen kritisch betrachtet werden: Nach Presseberichten der TA ist eine der Gesellschafterinnen der Projektgesellschaft mit der Finanzierung eines Hochhausprojektes am Erfurter Innenstadtring gescheitert. Das Projekt wurde an einen auswärti-

gen Investor veräußert (TA vom 15.11.2019). Es erscheint nicht fernliegend, dass bei "Riegel und Reiter" ähnlich verfahren werden wird. Die vollmundigen, rechtlich nicht abgesicherten Versprechen zum Nutzungskonzept werden dann unter Umständen in Luxus-Eigentumswohnungen mit Domblick münden.

Zudem ist die vorbezeichnete Gesellschafterin (die in der Partei, der auch der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung angehört, stark engagiert ist) auch auf dem Markt für Ferienwohnungen (u.a. In Erfurt) aktiv. Dafür passen die vorgelegten Grundrisse perfekt. Die Domain, unter der die Gesellschafterin im Internet auftritt, lässt erkennen, was am Ringelberg wohl tatsächlich beabsichtigt sein könnte. Sie lautet <https://busse-de-luxe.de> Vor diesem Hintergrund ist die Nutzung im Bebauungsplan so festzuschreiben, dass eine spätere Umnutzung in Ferienwohnungen oder der Verkauf von Eigentumswohnungen sicher ausgeschlossen ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 2 der Stellungnahme vom 11.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Ergänzung:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Stadt Erfurt abgestimmten detaillierten Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (s. textliche Festsetzung 1.1).

Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. 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

Die vorgebrachten Spekulationen zur weiteren geschäftlichen Tätigkeit des Vorhabenträgers haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand.

Punkt 3 Planungsdefizite aufgrund der Nichtberücksichtigung der Folgen der Coronapandemie:

Die Planungsidee ist vor der Coronakrise entwickelt worden. Die Coronakrise zwingt zu einem neuen Blick auf die Kriterien des § 1 Abs. 7 BauGB. Die Lebensqualität des urbanen Raums muss gesteigert werden (vgl. Lembke/Ochs, FAZ. vom 26.04.2020). Dazu gehört insbesondere, dass die Luftqualität in der Stadt bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nunmehr höher zu gewichten ist.

Zudem sind die ökonomischen Folgen zu bedenken. Das Bevölkerungswachstum in Erfurt ist – anders, als vor zwei Jahren noch erwartet – zum Erliegen gekommen. Der Trend wird sich noch verstärken. Corona hat zu einer „neuen Stadtfucht“ geführt. Dem steht eine überaus rege Bautätigkeit gegenüber. Allein das neue Wohnquartier „Posthöfe“ in der Krämpfervorstadt umfasst 465 Wohnungen. Da ein Zuzug nach Erfurt nicht mehr stattfindet, wird die rege Neu-

bautätigkeit eine Binnenwanderung in der Stadt auslösen. Unattraktive Plattenbaugebiete werden verlassen werden. Die Segregation in Erfurt wird zunehmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkte 3 und 4 der Stellungnahme vom 11.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Ergänzung:

Das Vorhaben trägt dazu bei, die urbane Qualität der großen Wohnsiedlung auf dem Ringelberg und seine Sichtbarkeit im Stadtraum aufzuwerten. Ein über viele Jahre brach liegendes Areal in exponierter Lage bezüglich des Stadtbildes insbesondere die Außenwirkung der Ringelbergsiedlung betreffend erfährt eine adäquate bauliche Nutzung. Neben den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege spielen auch die Qualitäten von Städtebau und Architektur eine nicht zu unterschätzende Rolle für die Lebensqualität in der Stadt. Das Bauvorhaben leistet einen Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung und des Ressourcenschutzes.

Bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie kommt der Lage und Qualität der Wohnung zukünftig eine noch größere Bedeutung zu. Dem folgt das Bauvorhaben mit einem qualitätvollen Wohnungsangebot, das auch den Anforderungen von Arbeiten und Kinderbetreuung in den eigenen vier Wänden gerecht werden kann.

Den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen, wurde durch die Erstellung der klimatischen Gutachten, der Besonnungsstudie, der Schallimmissionsprognose, des Grünordnungsplans und insbesondere eines Umweltberichts hinreichend Genüge getan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KRV725 erfüllt grundsätzlich die Anforderungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Allerdings wird hier dennoch das Normalverfahren angewendet, um insbesondere den naturschutzfachlichen Belangen auf Grund der unmittelbaren Lage im Grenzbereich einer wichtigen Kaltluftschneise ausreichend Rechnung zu tragen.

Punkt 4 Überlastung der Schulen und Kindergärten

siehe Punkt 5 der Stellungnahme vom 11.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 5 der Stellungnahme vom 11.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Ergänzung:

Der Vorhabenträger plant in den Obergeschossen konkret die Realisierung von 21 Wohnungen darunter zwei größere Wohneinheiten für Wohngemeinschaften (Senioren-Wohngemeinschaften). Das Vorhaben ist mit dem Gesundheits- und Sozialamt der Stadt Erfurt abgestimmt, eine Überlastung der Schulen und Kindergärten wurde in diesem Zusammenhang nicht angemahnt.

Punkt 5 Gastronomie

Eine Gastronomie in einem der oberen Geschosse ist aus Gründen des Gesundheitsschutzes der Anlieger (Lärm) strikt abzulehnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Zur Minderung der Immissionsanteile und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wird für die gastronomische Nutzung der Dachterrasse im 8. Vollgeschoss von Baufeld 1 eine zeitliche Einschränkung (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) festgesetzt (textliche Festsetzung 7.5).

Punkt 6 Fehlende Stellplätze/unnütze Versiegelung

Nur um den Investorengewinn zu maximieren, wird unnützer Boden versiegelt. Wie sonst ist es zu erklären, dass eine Tiefgarage nicht vorgesehen ist und in unverhältnismäßigem Maße oberirdisch Stellplätze geschaffen werden?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m² - das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m²) als maßgebende Fläche des Baugrundstückes einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m² 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 m² ist eine weitere Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

Ein Versiegelungsgrad von 0,8 ist für Anlagen dieser Form üblich und seitens des Gesetzgebers vertretbar.

Punkt 6 Tiefgarage/Doppelparker

Offensichtlich als ein Scherz des Planers dürfen die im Moment noch vorgesehenen Doppelparker zu werten sein. Diese sind bei dem geplanten Objekt nicht geeignet, die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Tiefgarage: Auf die Errichtung einer Tiefgarage wurde bewusst verzichtet. Maßgeblicher Grund hierfür sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deut-

lich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden. Die Objektplanung Hochbau und Freianlagen obliegt dem Vorhabenträger.

Das Erdgeschoss ist der Einordnung gewerblicher Nutzungen und der PKW-Stellplätze vorbehalten – eine Wohnnutzung ist hier aufgrund der Gegebenheiten nicht angestrebt. Im Außenkontakt zum Versorgungszentrum sind Gewerbenutzungen angeordnet, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen. Es verbleibt genügend Platz, um die PKW-Stellplätze aufzunehmen. Lediglich der Richtung Süd-Westen integrierte Parkbereich ist nicht mit einer Wohnnutzung überbaut, nimmt dafür aber Terrassenflächen und eine intensive Dachbegrünung auf und entspricht damit der gleichen Funktion eines Tiefgarenaufbaus.

Doppelparker: Es stehen sowohl Doppelparker als auch ebenerdige Stellplätze ausreichend zur Verfügung (siehe auch Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.5 "Herstellung von Stellplätzen und Garagen"), welche im Zuge der Nutzungsaufnahme bedarfsgerecht aufgeteilt werden. Die PKW-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung werden in der Garage Reiterlein (Baufelder 2 und 3) untergebracht und sind nur teilweise als Doppelparker vorgesehen. Die ebenerdigen (nicht Doppelparker) Stellplätze sollen dabei für den Besucherverkehr der Gewerbeeinheiten freigehalten werden. Mit einer einfachen Beschriftung und Überwachung (z.B. durch die Hausverwaltung) kann dies zudem problemlos sichergestellt werden.

Punkt 7

Da die Präklusionsvorschrift des § 47 Abs. 2a VwGO für das verwaltungsgerichtliche Normenkontrollverfahren im Anschluss an die Entscheidung EuGH NJW 2015, 3495 gestrichen worden ist, darf ich bereits jetzt der guten Ordnung halber ankündigen, dass im allfälligen verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahren weitere Defizite der Planung gerügt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Möglichkeit des Rechtsweges steht jedem Bürger offen.

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 5
(frühzeitige Beteiligung)

Sammelpunkt 7 (frühzeitige Beteiligung), ergänzt um:

Wann sind diese Gutachten einsehbar? Wurde bereits geprüft, wie sich das mit der Luftqualität in dem innerstädtischen Bereich auswirkt? Da ich in der Innenstadt wohne, habe ich Bedenken, dass unsere Luftqualität sich noch weiterverschlechtert.

Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 7 (frühzeitige Beteiligung)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö22
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	07.06.2020 17.05.2021	

Stellungnahme vom 07.06.2020

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

Punkt 1

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

....

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

....

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

....

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

....

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

....

Die in der Stadtratsvorlage benannte Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt sollte nicht einigen privilegierten Eigentumswohnungsbesitzern, sondern der Allgemeinheit zugutekommen. Deshalb sollten hier wie im rechtsgültigen B-Plan vorgeschrieben ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke beibehalten werden und zulässig sein.

Es geht offensichtlich ausschließlich um Vorteile eines privaten Bauherrn, der eine der letzten vermeintlich freien Flächen am Ringelberg mit teuren Wohnungen belegen will. Dies geht zu Lasten der Allgemeinheit, da damit der Weg für eine Erweiterung des bereits jetzt überfüllten

P+R-Parkplatzes sowie eine perspektivische Ansiedlung von Flächen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke verbaut wird.

....

Ein Wohngebietszentrum für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke fehlt und wird mit der nunmehrigen faktischen Änderung des B-Plans auch nicht mehr möglich sein.

Das Wohngebietszentrum, welches laut ursprünglichem B-Plan auch tatsächlich im Zentrum und für alle Bewohner gut erreichbar geplant war, wurde bereits mehrfach verkleinert und sukzessive an den Rand des Wohngebiets verlagert. Nun wird es noch weiter verkleinert. Wo sich Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke ansiedeln können, ist völlig unklar.

Es ist deshalb erforderlich, verbindlich Flächen für ein Bürgerhaus mit Arztpraxen, Physiotherapie sowie Räumen für Vereine, Jugendliche, Familien, Alleinstehende und Senioren festzulegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist in der Begründung unter „3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ dargelegt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen.

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



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

Zudem wird mit dem Vorhaben angestrebt, auch für die Bewohner des Ringelbergs attraktive Freiräume im Umfeld des Vorhabens zur Steigerung der Lebensqualität im urbanen Raum herzustellen. So wird die bestehende Wegebeziehung zwischen den Einkaufsmöglichkeiten am Ernst-Neufert-Weg und dem Geh- und Radweg an der Hangkante als öffentlich nutzbare Passage angelegt und ersetzt den aktuellen „Trampelpfad“. Somit werden durch die Neubebauung das gesamte Quartier und die neugeschaffene Infrastruktur von allen Seiten bequem erreichbar sein. Dem Restaurant wird ein Außenbereich zugeordnet, welcher eine Außenbewirtung möglich macht und die Bewohner auf dem Ringelberg mit einem zusätzlichen Aufenthaltsbereich zum Verweilen einlädt.

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

Auf dem noch verbliebenen unbebauten Grundstück hat die Vorhabenträgerin eine Idee entwickelt, welche neben Infrastruktureinrichtungen auch weiter dringend benötigten Wohnraum umfasst. Durch eine gezielte Nachverdichtung kann sowohl die benötigte gewerbliche Infrastruktur (Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke) als auch neuer Wohnraum und neue Wohnformen geschaffen werden, ohne dafür zusätzliche Grünflächen zu überbauen.

Punkt 2

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Aus Sicht der Stadt und auch nach Auffassung des Vorhabenträgers bietet sich mit diesem Vorhaben die Möglichkeit, die östliche Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt attraktiver zu gestalten. Die in Erfurt mehrfach vorzufindenden Situation und der daraus abgeleiteten typologischen Ansatz, im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, eine qualitätvolle Landmarke mit einer prägenden Architektur und sich dadurch deutlich abzuheben von anderen beliebig erscheinenden Zufahrten, welche durch unattraktive ein- bis zweigeschossige Gewerbeanlagen geprägt sind, wird hier verfolgt.

Das aktuelle Baukonzept ermöglicht auch die Realisierung der zusätzlich benötigten Infrastruktur für die Bewohner des Ringelberges.

Neben der Erfüllung der städtebaulichen Vorgaben gelingt es damit auch die gewünschte Hausarztpraxis, ein Restaurant, eine Tierarztpraxis, ggf. eine Apotheke, sowie altengerechte Wohngemeinschaften und eben auch weiteren Wohnraum zu schaffen.

Ohne Inanspruchnahme von weiteren Grün- und Freiflächen und ohne zusätzlich Kaltluftentstehungsgebiete zu reduzieren, können sowohl diese Gewerbeflächen, als auch der dringend benötigten Wohnraum für die Landeshauptstadt Erfurt erbracht werden.

Die Figur der Gebäude ist zudem bewusst so gewählt, dass die Frischluftzufuhr in die Stadt nicht durch einen breiten und hohen Gebäudekomplex angestaut wird, sondern an den beiden „Reitern“ sowie über und unter dem „Riegel“ vorbeiziehen kann.

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Das Baukonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzkonzept/-nachweis in den Gebäuden in Bereichen des Erdgeschosses untergebracht werden: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Darüber hinaus bleiben ausreichend Flächen zur Einordnung der geplanten gewerblichen Nutzungen wie Hausarzt, Tierarzt, Apotheke, Gastronomie o.ä., die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen.

Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet und über die Festsetzung von Gehrechten und Fahrrechten für Fahrräder gesichert. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt nicht unmittelbar angrenzend an diese Wegeachsen, vielmehr sorgen direkt angelagerte Geschäftsbereiche und eine Gastronomie mit Außenbewirtung für die Belebung und Attraktivität dieser Bereiche.

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

sowie:

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

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

Sammelpunkt 6, ergänzt um:

Hinweis auf BGF = 7.163 m²,

Hinweis, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Fläche für den P+R-Parkplatz verkleinert wird,

Hinweis, dass der P&R Parkplatz schon jetzt meist überfüllt ist und perspektivisch weiteren Bedarf haben wird.

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 6

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 7 bis 10

Stellungnahme vom 17.05.2021

Punkt 1

... es ist festzustellen, dass auf die von mir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahme vom 07.06.2020 außer der Eingangsbestätigung keine Rückmeldung erfolgte, die Anregungen in der Planung überwiegend nicht berücksichtigt wurden und auch in den FAQ keine hinreichende Mitteilung über das Zwischenabwägungsergebnis der bemängelten Punkte erfolgte. Auf dieser Grundlage hat sich auf Risiko des Vorhabenträgers die Planung verfestigt und erfolgte die Billigung des Entwurfs durch den Stadtrat. Im Rahmen der Öffentliche Auslegung ergeht im Hinblick auf einen möglichen Normenkontrollantrag nachfolgende Stellungnahme in Ergänzung zu der von mir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahme vom 07.06.2020, die ich hiermit ausdrücklich aufrechterhalte. Beide Stellungnahmen sind im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Stadtrates zu beraten, abzuwägen und zu entscheiden. Über das Abwägungsergebnis bitte ich um Mitteilung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Alle öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans KRV725 sach- und fachgerecht abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt worden. Die Zwischenabwägung wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 17.03.2021 beraten und beschlossen (Beschlusspunkt 4 des Beschlusses Nr. 0007/21 der Stadtratssitzung vom 17.03.2021).

Das Ergebnis der Abwägung aller Stellungnahmen, welche im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, wird den Betroffenen entsprechend den Verfahrensvorschriften nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan mitgeteilt.

Unabhängig davon steht jedem Bürger die Möglichkeit des Rechtsweges offen.

Punkt 2

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 beabsichtigte B-Plan-Änderungen sind mit einer nachhaltigen, sozialen und ökologisch verantwortungsvollen Stadtentwicklung nicht vereinbar. Zudem stehen diese im Widerspruch zu Planzielen der vorherigen Änderungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Sammelpunkt 1 (frühzeitige Beteiligung)

Punkt 3

Die in der Stadtratsvorlage erfolgte wörtliche Bezeichnung der Fläche als "Gewerbeareal an der Leipziger Straße, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt" ist eine irreführende Bezeichnung. Nach rechtsgültigem B-Plan handelt es sich hier um keine "Gewerbefläche", sondern um das Sondergebiet 1 (SO1) – Wohngebietszentrum mit einer zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel und Drogerieartikel von insgesamt 1.500 m² und sonstige Sortimente sind bis max. 300 m². Darüberhinaus sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Bei der zitierten Stelle handelt es sich um die in der Begründung zum Bebauungsplan KRV725 unter 1.5.1 „Lage und Bebauung“ aufgeführte Bestandsdarstellung und nicht um die Erläuterung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan EFN083 „Ringelberg“ - 2. Änderung, welcher unter 1.4.8. (übergeordnete Planungen) erläutert wird.

Punkt 4

Die auf eine Gewinnmaximierung getrimmte Bebauung ist in dieser Form abzulehnen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Vorhaben entspricht den in der Sitzung des Stadtrats am 04.03.2020 mit Beschluss Nr.1161/19 im Zusammenhang mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefassten Planungszielen.

Betriebswirtschaftliche Belange des Vorhabenträgers sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Punkt 5

Kritisch für die Bewohnenden des Ringelbergs ist die Massivität der Planung, die Höhe, das Heranrücken bis an die östliche und nördliche Grundstücksgrenze und die abriegelnde Wirkung entlang der Leipziger Straße.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die „städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt“ ist eines der formulierten Planungsziele dieses Bebauungsplans (siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020).

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

Die Figur der Gebäude ist zudem bewusst so gewählt, dass die Frischluftzufuhr in die Stadt nicht durch einen breiten und hohen Gebäudekomplex angestaut wird, sondern an den beiden „Reitern“ sowie über und unter dem „Riegel“ vorbeiziehen kann.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt, in denen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt wurden. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzung von mind. 11 Laubbäumen, intensive und extensive Dachbegrünung).

Punkt 6

Inbesondere ist zu befürchten, dass im Nachgang die bisher auf Eis gelegte Bebauung der Hangkante zwischen Meißner Weg und dem Areal KRV725 genehmigt werden muss, da sich diese dann zwischen zwei Bebauungen befindet und der Kaltluftabfluss ohnehin gestört ist.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange dieses Bebauungsplanes zum Gegenstand. Die Frage der Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 bzw. des Bebauungsplanverfahrens.

Auf die benannte Fläche bezogen ist festzustellen, dass der Kaltluftabfluss durch das Bauvorhaben „Riegel und Reiter auf dem Ringelberg“ nicht gestört ist.
siehe auch Begründung Punkt 19 diese Stellungnahme

Punkt 7

Mit diesem Bauvorhaben wird die Möglichkeit für eine Erweiterung des bereits jetzt überfüllten P+R-Parkplatzes verhindert.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Punkt 8

Die vorgesehene Ansiedlung von Flächen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke wird verbaut. In dem Erfurter Wohngebiet Ringelberg wohnen mittlerweile über 5.000 Menschen und es gibt keine Physiotherapie, keinen Jugendclub, keinen Bürgerraum etc. Die in Bezug auf die Gesamtmaßnahme nur in Teilen des Erdgeschosses vorgesehenen Einrichtungen sind als untergeordnet und absolut unzureichend zu werten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Ergänzung:

Durch Teilnahmen des Vorhabenträgers an den Beiratssitzungen des Ringelbergs wurden die Wünsche nach einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin, einem Restaurant und einer Apotheke von den Bewohnern auf dem Ringelberg aufgenommen.

Der Vorhabenträger befindet sich bereits in Gesprächen und engen Abstimmungen (z.B. zu den Grundrissgestaltungen) mit den zukünftigen Betreiberinnen und Betreibern der Hausarztpraxis und des Restaurants sowie einer Tierarztpraxis und einer altengerechten Wohngemeinschaft. Dabei stehen für die Arztpraxen und das Restaurant jeweils ca. 200 m² Nutzfläche zur Verfügung. Für die Apotheke wird weiter nach Interessenten gesucht.

Insgesamt wird mit dem Vorhaben eine Bruttogrundfläche von ca. 1.260 m² für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss zur Verfügung gestellt (plus ca. 480 m² für ruhenden Verkehr). Das entspricht annähernd der Fläche (ca. 1.350 m²), welche im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan EFN083 durch Baulinien- und -grenzen als „Sondergebiet Wohngebietszentrum“ ausgewiesen ist und durch den Bebauungsplan KRV725 überplant wird.

Punkt 9

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 2 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Punkt 10

Die in der Stadtratsvorlage benannte "Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt" (exklusiver Domblick) sollte nicht einigen privilegierten Eigentumswohnungsbesitzern, sondern der Allgemeinheit zugute kommen. Dafür reicht die als Alibi im obersten Geschoss vorgesehene Restaurantterrasse von 30 m² nicht aus.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Ergänzung:

Der öffentlich zugängliche Aussichtspunkt bzw. Fußweg entlang der Hangkante mit Aussicht auf die Stadt resp. Domblick bleibt erhalten. Zukünftig besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Aussicht von der Terrasse des im Erdgeschoss vorgesehenen Restaurants sowie von der benannten Dachterrasse zu genießen.

Punkt 11

Die in der Stadtratsvorlage benannte "Organisation des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss" führt zu einer wenig qualitätsvollen und dunklen Zone und Verschwendung wertvoller barrierefreier Fläche für Geschäfte, Sozialeinrichtungen etc.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 3 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Punkt 12

Die Stadt Erfurt wird aufgefordert, die in der Bekanntmachung zur Auslage des B-Plans gemachten Aussagen, in denen falsche Tatsachen-Behauptungen zu erkennen sind, richtig zu stellen und die Bürger der Stadt Erfurt vollständig und sachengerecht zu informieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

In der Bekanntmachung zur Auslage des B-Plans sind keine falschen Tatsachen-Behauptungen enthalten. Die Bürgerschaft der Stadt Erfurt wird vollständig und sachengerecht informiert.

Punkt 13 Unzureichende Bürgerbeteiligung

Es wird in der Stadtratsvorlage der Eindruck erweckt, es hätte Bürgerbeteiligungen und öffentliche Infoveranstaltungen geben. Das ist nicht der Fall. Zu den aufgeführten Teilnahmen des Projektentwicklers an Veranstaltungen (02.09. und 04.11.2019 Beirat Ringelberg, 04.07.2020 Öffentliche Begehung) ist festzustellen, dass der "Beirat Ringelberg" keinerlei demokratische Legitimierung besitzt und im Übrigen alle drei benannten Veranstaltungen vorher nicht öffentlich bekannt gemacht wurden.

Auch ist die gemachte Aussage falsch, dass die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit durch die Vorhabenträgerin in den FAQ beantwortet und im Amtsblatt der Stadt Erfurt veröffentlicht wurden. Hierzu ist festzustellen, dass die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Fragen und Hinweise nicht vollständig beantwortet wurden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Einwohnerversammlung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konnte aufgrund der Bestimmungen zur Eindämmung der COVID-19 Pandemie bis zum Zeitpunkt der Offenlage nach wie vor nicht stattfinden. Im Amtsblatt Nr. 7 vom 16.04.2021 wurden Veranstaltungen aufgeführt, an denen der Vorhabenträger teilgenommen hat – dass die geplante Einwohnerversammlung nicht stattfinden konnte, wird an dieser Stelle klar kommuniziert.

Als Ausgleich für den von allen Seiten unverschuldeten Umstand der bisher nicht stattfinden könnenden Einwohnerversammlung wurden die häufigsten Fragen (FAQ) durch den Vorhabenträger beantwortet und im Amtsblatt der Stadt veröffentlicht.

Die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat stattgefunden.

Punkt 14 *Fehlende Veröffentlichung der Zwischenabwägung*

In der Stadtratsvorlage Drucksache 0007/21 ist dargestellt, dass die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß Zwischenabwägung ihre Berücksichtigung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs fanden und ein Abwägungsvorschlag erarbeitet wurde, der als Zwischenabwägung bestätigt werden soll (Anlage 6). Diese Anlage 6 ist im Rahmen der jetzigen Bürgerbeteiligung nicht öffentlich einsehbar. Dies stellt einen schweren Verfahrensfehler dar. Im Übrigen fanden die eingegangenen Stellungnahmen keine zufriedenstellende Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Alle öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans KRV725 sach- und fachgerecht abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt worden. Die Zwischenabwägung wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 17.03.2021 beraten und beschlossen (Beschlusspunkt 4 des Beschlusses Nr. 0007/21 der Stadtratssitzung vom 17.03.2021).

Das Ergebnis der Abwägung aller Stellungnahmen, welche im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, wird den Betroffenen entsprechend den Verfahrensvorschriften nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan mitgeteilt.

Punkt 15 *Widersprüche zum bestehenden Flächennutzungsplan*

Der aktuelle Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2017 enthält in dem maßgeblichen Planbereich die Darstellung eines Sondergebietes "Handel/Nahversorgungszentrum" und ergänzend das Planzeichen "P" für einen P+R-Platz. Dem widerspricht die Planungeklaratant.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Ergänzung:

Das Thüringer Landesverwaltungsamt teilte diesbezüglich in seiner Stellungnahme vom 25.05.2020 folgendes mit:

„Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

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

Teil des Neubauwohngebietes ist. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV 725 geplante Realisierung unterschiedlicher Wohnungstypen entspricht der angrenzenden Wohnnutzung.“

Punkt 16 *Ablehnung der Verkleinerung des bestehenden SO 1 und der P&R-Fläche
Hierzu wird auf die von mir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahme vom 07.06.2020 verwiesen.*

Ergänzend ist festzustellen, dass im Wohngebiet Ringelberg von Anfang an die Schaffung eines Wohngebietszentrums geplant war. Dieses wurde schrittweise verlagert sowie verkleinert und existiert bis heute nicht wirklich, mit der vorliegenden Planung wird es endgültig verhindert.

Mit KRV725 wird das an der Leipziger Straße befindliche Sondergebiet 1 für ein Wohngebietszentrum nunmehr weiter verkleinert. Ebenso wird die Fläche für den P+R-Parkplatz verkleinert.

Die in der Stadtratsvorlage benannte Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt sollte nicht einigen privilegierten Eigentumswohnungsbesitzern, sondern der Allgemeinheit zugute kommen. Deshalb sollten hier wir im rechtsgültigen B-Plan vorgeschrieben ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke beibehalten werden und zulässig sein.

Es geht offensichtlich ausschließlich um Vorteile eines privaten Bauherrn, der eine der letzten vermeintlich freien Flächen am Ringelberg mit teuren Wohnungen belegen will. Dies geht zu Lasten der Allgemeinheit, da damit der Weg für eine Erweiterung des bereits jetzt überfüllten P+R-Parkplatzes sowie eine perspektivische Ansiedlung von Flächen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke verbaut wird.

Ein Wohngebietszentrum für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke fehlt und wird mit der nunmehrigen faktischen Änderung des B-Plans auch nicht mehr möglich sein.

Das Wohngebietszentrum, welches laut ursprünglichem B-Plan auch tatsächlich im Zentrum und für alle Bewohner gut erreichbar geplant war, wurde bereits mehrfach verkleinert und sukzessive an den Rand des Wohngebiets verlagert. Nun wird es noch weiter verkleinert.

Wo sich Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke ansiedeln können, ist völlig unklar. Es ist deshalb erforderlich, verbindlich Flächen für ein Bürgerhaus mit Arztpraxen, Physiotherapie sowie Räumen für Vereine, Jugendliche, Familien, Alleinstehende und Senioren festzulegen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

siehe Begründung Punkt 8 dieser Stellungnahme

siehe Begründung Punkt 10 dieser Stellungnahme

Punkt 17 *fehlende Konzeption zur Infrastruktur und Nutzungen im Rahmen des BV
Der vorliegende Planungsentwurf basiert auf keinerlei Erhebungen zu Infrastruktur oder nachhaltiger Gewerbenutzung. Es sind der Bestand zu evaluieren und allgemeine Infrastrukturentwicklungen sowie die Bedürfnisse der Anwohner auch im Hinblick auf die Altersstruktur zu berücksichtigen. Diese sind in einem Infrastruktur- und Gewerbeansiedlungskonzept zu*

untersuchen, das in die Planungen einfließen muss. Hierzu muss der Vorhabenträger ein nachhaltiges Nutzungskonzept erarbeiten und im Rahmen des Verfahrens nach §4 Abs.1 BauGB vorstellen, welches auch die Bedarfssituationen hinreichend berücksichtigt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ein Infrastruktur- und Gewerbeansiedlungskonzept wurde nicht erstellt.
siehe Begründung Punkt 8 dieser Stellungnahme

Punkt 18 Negative Klimabeeinflussung zu befürchten

Der Investor behauptet, dass "nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung extensiver Dachbegrünung für die obersten Dächer der Baufelder 1 und 2 sowie intensiver Dachbegrünung für die Dachfläche der Baufelder 3 und 4 vermindert werden". Dem widerspricht die Aussage, dass Dachflächen für eine Terrassennutzung, für Aufbauten der technischen Infrastruktur und für Solarpaneele vorgesehen sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Dachgärten von 1. und 2. Obergeschoss werden intensiv begrünt (Substratdicke beträgt ca. 30cm).

Vorgesehen sind hier Flächen für Urban Gardening bspw. Hochbeete. Gleiches gilt für die Abstellboxen auf den Laubengängen, die als Küchengärten genutzt und „hängende Gärten“ für die Fassaden erzeugen.

Die Flachdächer der obersten Dachebenen werden überwiegend mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke ca. 10cm) ausgestattet und können gleichzeitig für Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Die Begrünung der Dachflächen ist über die Festsetzungen 8.4 und 8.5 mit der Angabe von Mindestbegrünungsanteilen sichergestellt.

Zudem belegen zahlreiche Studien und Praxisbeispiele, dass Solaranlagen und extensive Begrünung zusammen funktionieren. Siehe auch Stellungnahme Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. vom 28.05.2021: „Dass beides, begrünte Dächer und PV-Anlagen, auf einem Dach integriert errichtet werden können, ist mittlerweile Stand der Technik und gewinnbringend zugunsten der Sonnenenergieernte (www.zinco.de/solar).“

Punkt 19 Negative Klimabeeinflussung zu befürchten

Der Investor behauptet, die Bebauung entsteht "ohne Inanspruchnahme von weiteren Grün und Freiflächen und ohne Reduzierung der Kaltluftentstehungsgebiete". Beides ist falsch. Es wird wesentlich mehr Fläche versiegelt, als im bestehenden B-Plan und selbst die eigenen Klimagutachten räumen eine Beeinträchtigung der Kaltluftgebiete ein. Dass die Frischluftzufuhr nicht angestaut wird, sondern wie in den Gutachten dargestellt an den beiden Hochhäusern vorbei sowie über und unter dem Querriegel vorbeiziehen kann, ist reine Theorie. Nach alter Planung gab es gar keinen Riegel und die Frischluft kann bishervöllig ungehindert zirkulieren.

Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass "die Baufläche ein hoch aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung im

stadtklimatischen Einflussbereich ist, die Flächen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung) besitzen und großflächige Versiegelungen aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen sind und mit der geplanten Baumasse umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind".

Die vorgelegten Gutachten, die vom Investor in Auftrag gegeben wurden, sind als Parteigutachten zu werten – es fehlt eine Überprüfung von unabhängiger Seite.

Im Umweltbericht Anlage 4.2 wird behauptet: "Bei Durchführung der Planung EFN083 unterliegen die Flächen den nahezu gleichen Beeinträchtigungen wie in der Umsetzung der baulichen Erweiterungen in KRV275. Die Erweiterungen des P&R Platzes, sowie die vollständige Ausnutzung des Baufeldes C, entsprechen weitgehend den Planungsgrößen des KRV 275. Dennoch erfährt die Fläche durch die Umsetzung des KRV 275 eine erhöhte Versiegelung... " Schon allein Satz 2 und 3 sind widersprüchlich, im Übrigen ist das Baufeld im rechtsgültigen B-Plan EFN083 um ein Vielfaches kleiner als im Entwurf KRV275. Die ausgewiesene Fläche für die P+R-Erweiterung kann mit Ökopflasterversickerungsfreundlich gestaltet werden.

Es wird behauptet, dass "Wohnraum geschaffen wird, ohne dass dafür zusätzliche Grünflächen überbaut werden". Das ist falsch, der rechtsgültige B-Plan weist nur eine geringe Teilfläche für Bebauung aus, diese wird zu Lasten der Grünfläche erheblich ausgeweitet.

In der Klimaexpertise Anlage 4.4 wird folgendes ausgeführt: "Den in diesem Bereich entscheidenden Kaltluftabfluss wird auf dieser Fläche eine hohe Wirkung! Strömungsgeschwindigkeit zugewiesen. Dieser Kaltluftabfluss hat positive Wirkung auf das Stadtklima Erfurts. Zwar ist die Ausrichtung des "Riegel & Reiter" nahezu quer zur Anströmung, allerdings ist die Ausprägung des Gebäudes sehr gut an diese Situation angepasst. Der Höhenversprung der unterschiedlichen Bauteile wirkt sich positiv auf die Überströmbarkeit des Gebäudes durch die Kaltluft aus. Durch die geringe Höhe des Mittelteils "Riegel" kann schon nach kurzer Zeitverzögerung, im Verlauf der Nacht, die angestaute Kaltluft über das Bauteil und somit zwischen "Reiter" und "Reiterlein" strömen. Des Weiteren ist im Bereich "Riegel" eine Passage mit Weg und Durchfahrt eingeplant, so dass neben der Überströmung auch eine Durchströmung im gewissen Maße möglich erscheint. Voraussetzung hierfür ist eine freie Durchströmbarkeit dieser Passage. Fazit Stadtklima: Die Gebäudestellung ist nicht optimal zum Kaltluftabfluss ausgerichtet. Die Gebäudeausprägung in Form der unterschiedlichen Höhen der Bauteile und die Öffnung im Erdgeschoss (Passage/Durchfahrt) führen allerdings dazu, dass es zu keiner signifikanten Verschlechterung des Kaltluftabflusses kommen wird."

Hier zeigt sich, dass es sich um ein Parteigutachten handelt, dass die Planung schönredet. Die immerhin ca. 7-8 m hohe Mittelriegel wird als gering und leicht überströmbar definiert. Die mit Autos und Fahrrädern verstellte Passage soll ein wirksames Durchströmen ermöglichen. Die gesamte Kubatur soll "sehr gut an die Situation angepasst sein". Hier fehlt eine neutrale Bewertung der vorliegenden Gutachten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die angegebenen Zitate sind fehlerhaft und erzeugen durch Auslassungen eine andere Sachlage:

FAQ Amtsblatt vom 16.04.2021: „Ohne Inanspruchnahme von weiteren Grün- und Freiflächen und ohne zusätzlich Kaltluftentstehungsgebiete zu reduzieren, können sowohl diese Gewerbeflächen als auch der dringend benötigten Wohnraum für die Landeshauptstadt Erfurt erbracht werden.“

Stellungnahme Umwelt- und Naturschutzamt vom 11.06.2020: Die im Geltungsbereich liegende Freifläche ist ein hochaktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet mit hoher biokli-

matischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Großflächige Versiegelungen sollten daher aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Mit der geplanten Baumasse sind umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Klimaexpertise - fehlt in der Zitierung der letzte Satz: „Zudem werden andere Abflussbahnen den geringen Verlust ausgleichen, so dass davon auszugehen ist, dass keine negativen Auswirkungen auf stadtklimatische Problemgebiete zu erwarten sind.“

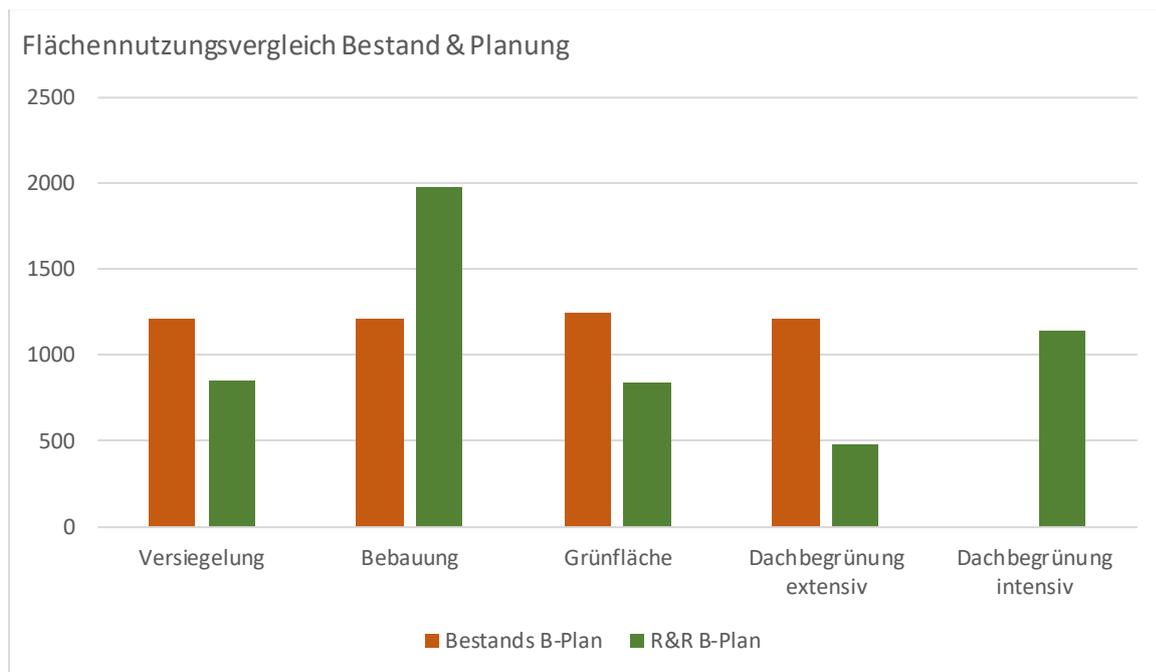
Die qualitativen Aussagen der „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020) wurden durch das „Lokalklimatische Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020) mit quantitativen und somit objektiv bewertbaren und prüfbareren Aussagen bestätigt.

Das lokalklimatische Gutachten formuliert eindeutig, dass „die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft“ und daher „keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig“ sind „um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten.“

Die Gutachten sind Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan und wurden somit wie alle anderen Unterlagen von „unabhängiger Seite“ durch die Träger öffentlicher Belange, und hier explizit durch das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, im Zuge der öffentlichen Auslegung geprüft.

Eine Gegenüberstellung der Flächennutzungen gemäß rechtswirksamen B-Plan EFN083 und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeigt, dass die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung im KRV725 um ca. 405 m² höher liegen (so viel größer ist das Bau Feld) – dafür ist allerdings der Anteil an extensiver Dachbegrünung gleich hoch und beim KRV725 kommen noch über 1.100 m² intensiv begrünte Dachflächen hinzu.

Flächennutzung	Bestands Bebauungsplan	%	R&R Bebauungsplan	%
Bebauung	1210m ²	33	1980m ²	54
Erschließung/Versiegelung	1215m ²	33	850m ²	23
Grünflächen	1250m ²	34	845m ²	23
Dachbegrünung extensiv	1210m ²		485m ²	
Dachbegrünung intensiv	0m ²		1140m ²	



Punkt 20 Keine qualitätsvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung

In der Stadtratsvorlage wird folgendes irreführend behauptet: "die vorhandene Bebauung des Gewerbeareals an der Leipziger Straße, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt soll baulich und funktional qualitätsvoll ergänzt werden".

Zunächst einmal ist es kein Gewerbeareal, sondern Teil des Sondergebiets 1 - Wohngebietszentrum. Und dann handelt es sich bei der überdimensionierten Ergänzung nur untergeordnet um Funktionen des Sondergebiets (735 m²) bei einer Gesamtfläche vom 7.176 m². Es fehlt eine Aussage, dass die Funktionen des Sondergebiets dauerhaft öffentlich-rechtlich, etwa als Baulast abgesichert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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

Ursprünglich sah der erste Bebauungsplan in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung in einem Gewerbegebiet vor, ähnlich der Bebauung des Christophoruswerkes gegenüber. Mit dem Wunsch der Einwohner möglichst zeitnah die Nahversorgung des Gebietes zu sichern wurde dieser Bereich umgeplant und es entstanden die Einzelhandelseinrichtungen als funktionale Flachbauten mit davor liegenden Stellplatzanlagen. Der sich heute so darstellende Auftakt in das Wohngebiet und in die Stadt ist städtebaulich und architektonisch als unbefriedigend zu bewerten.

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

Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt waren Ansatzpunkte für variierende Entwurfsansätze, aus denen sich im gemeinsamen Diskurs mit Stadtvertreter*innen und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt das Konzept „Riegel & Reiter“ herauskristallisiert hat. In der Planung sind im Erdgeschoss im Außenkontakt zum Versorgungszentrum Gewerbenutzungen (Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke) angeordnet, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen. Damit wird die Funktion eines Wohngebietszentrums aufgenommen.
siehe Begründung Punkt 8 dieser Stellungnahme

Punkt 21 *Maß der baulichen Nutzung falsch berechnet*

Das Grundstück wird übermäßig ausgelastet und die dargestellte Ermittlung der Geschossflächenzahl ist falsch: In der Begründung (Anlage 4) wird ausgeführt: "Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen."

Wieso aus städtebaulichen Gründen ein Heranrücken bis unmittelbar an den bestehenden Parkplatz und nur mit wenig Abstand zur Leipziger Straße erforderlich ist, wird nur allgemein mit "städtebaulichen larchitektonischen" Gründen erklärt. Dies ist nicht stichhaltig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die ausgewiesenen Baufelder sollen den vorliegenden städtebaulich-architektonischen Entwurf mit seiner differenzierten Baukörpermodulation ermöglichen, der sich im gemeinsamen Diskurs mit Stadtvertreter*innen und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt herauskristallisiert hat und Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages ist.

Das Heranrücken an die Leipziger Straße folgt dem städtebaulichen Ziel, den Stadteingang an dieser Stelle architektonisch adäquat zu besetzen – der geringe Abstand zum bestehenden Parkplatz ergibt sich aus der Grundstücksgeometrie.

Ein Versiegelungsgrad von 0,8 ist für Anlagen dieser Form üblich und seitens des Gesetzgebers vertretbar.

Punkt 22 *Maß der baulichen Nutzung falsch berechnet*

In der Begründung (Anlage 4) wird ausgeführt: "Festsetzungen zur Obergrenze der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl wurden aufgrund des Verzichts der Festsetzung eines Baugebietes... nicht getroffen." Hiermit wird ein Freibrief für die maximale Ausnutzung des Grundstücks gegeben, was einer deutlichen Wertsteigerung und Profitmaximierung des Investors gleichkommt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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.

Durch die zeichnerische Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Überschreitung der GRZ über das zulässige Maß hinaus ausgeschlossen. Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der Oberkante der Gebäude beschränkt die GFZ auf das der Berechnung zu Grunde gelegte Maß.

Auf die Festsetzung einer GRZ und GFZ wurde nicht wegen des Verzichts der Festsetzung eines Baugebietes, sondern wegen den baukörperkonkreten Festsetzungen verzichtet. Die Begründung wurde unter 2.2 Maß der baulichen Nutzung entsprechend klargestellt.

Punkt 23 Maß der baulichen Nutzung falsch berechnet

In der Begründung (Anlage 4) wird ausgeführt: „Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Baufelder 1 bis 4 hat eine Größe von 2.012 m² – das entspricht ... einer Grundflächenzahl von 0,55 und damit der für Mischgebiete maximal zulässigen GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO. Bei Berücksichtigung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 821 m² 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 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8). Die Geschossfläche des Vorhabens umfasst ca. 5.660 m² (ohne Berücksichtigung der Balkone, Loggien und Laubengängen), das entspricht bei Annahme der Größe des Plangebietes (3.675 m²) als maßgebende Fläche des Baugrundstücks einer Geschossflächenzahl von 1,54. Damit wird die maximal zulässige GFZ für Mischgebiete 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.“

Hier liegt eine eklatante Fehleinschätzung vor: nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 Buchst. a ThürBO sind Vorbauten nur dann auf die Abstandsflächen nicht anzurechnen, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Außenwand in Anspruch nehmen. Folglich sind sie in die Abstandsflächen und auch in die Geschossfläche einzurechnen. Der Laubengang ist als Teil des Hauptgebäudes zu betrachten, wenn er überdeckt ist. Da der Laubengang über die ganze Wandbreite geht, stellt sich im Übrigen die Frage nicht, ob es sich vielleicht nicht um einen Vorbau, sondern ähnlich einem Treppenraum um einen gegliederten Teil der Wand handelt, der unabhängig von der Breite anzurechnen wäre. Zudem werden die Laubengänge massiv mit Stahlbetonbrüstungen und Überdachung ausgeführt und enthalten zudem Nutzflächen für Fahrradabstellplätze, Abstellboxen und Hochbeete.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Ermittlung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl erfolgte korrekt. Der Laubengang sowie die Loggien und die Passage wurden in die Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen.

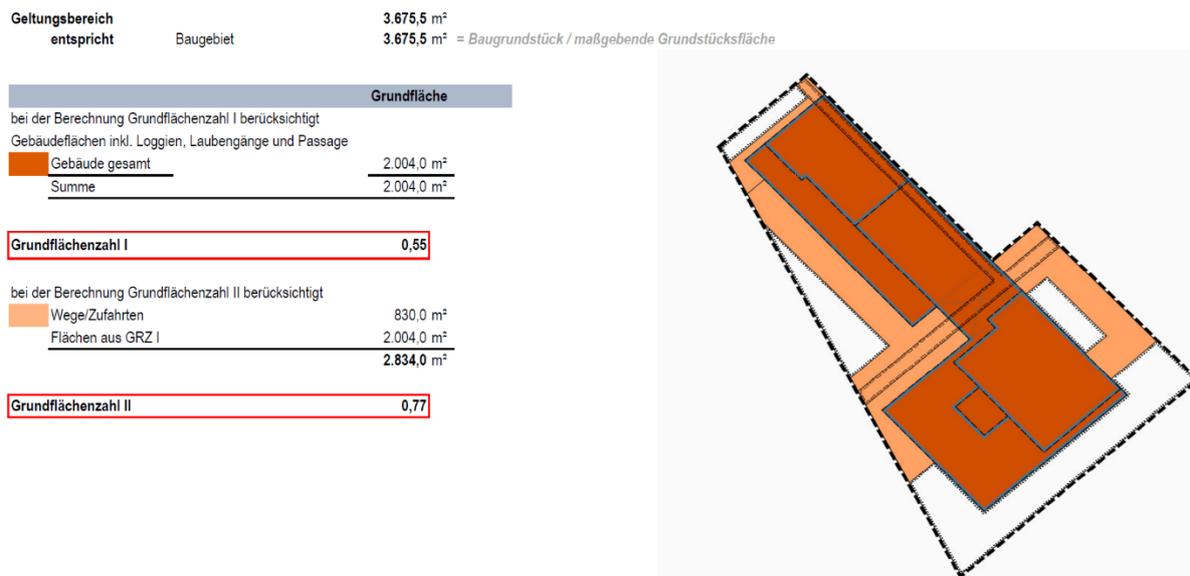


Abb. Berechnung der Grundflächenzahl (Quelle: quaaas-stadtplaner)

Die Berechnung der Geschossflächenzahl wird korrigiert.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bzw. der Geschossflächenzahl wurden die Laubengänge fälschlicherweise nicht berücksichtigt. Das wurde korrigiert und die Angaben in der Begründung geändert. Demnach liegt die Geschossfläche bei Berücksichtigung der Laubengänge (aber ohne Balkone und Loggien) bei 1,85 (statt 1,54). Die Begründung der Überschreitung der zulässigen maximalen Grundfläche für Mischgebiete nach § 17 BauNVO bleibt aber unverändert.

Punkt 24: Gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen werden überschritten

In den FAQ behauptet die Stadt; "Alle gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten."

Hier liegt eine eklatante Fehlbehauptung vor, die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Dies ist nachzuweisen.

Zum bestehenden Parkplatz hin liegt die Abstandsfläche vollständig auf öffentlichem Raum und am Hochhaus wird die Straßenmitte überschritten. Nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 Buchst. a ThürBO sind Vorbauten nur dann auf die Abstandsflächen nicht anzurechnen, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Außenwand in Anspruch nehmen.

Folglich sind die Laubengänge in die Abstandsflächen einzurechnen. Sie sind zudem als Teil des Hauptgebäudes zu betrachten, wenn die überdeckt sind. Da der Laubengang über die ganze Wandbreite geht, stellt sich im Übrigen die Frage nicht, ob es sich vielleicht nicht um einen Vorbau handelt. Er ist analog einem Treppenraum als gegliederter Teil der Wand zu betrachten, der unabhängig von der Breite anzurechnen ist. Zudem werden die Laubengänge massiv mit Stahlbetonbrüstungen und Überdachung ausgeführt und enthalten zudem Nutzflächen für Fahrradabstellplätze, Abstellboxen und Hochbeete.

Die Abstandsflächen sind ordnungsgemäß zu ermitteln und darzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Abstandsflächen wurden vorschriftsgemäß nach § 6 ThürBO unter Einbeziehung der Laubengänge ermittelt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten und sind zudem im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 ThürBO dürfen Abstandsflächen „auch auf öffentlichen Verkehrs, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.“ Das ist im vorliegenden Fall in Richtung Osten und Norden gegeben.

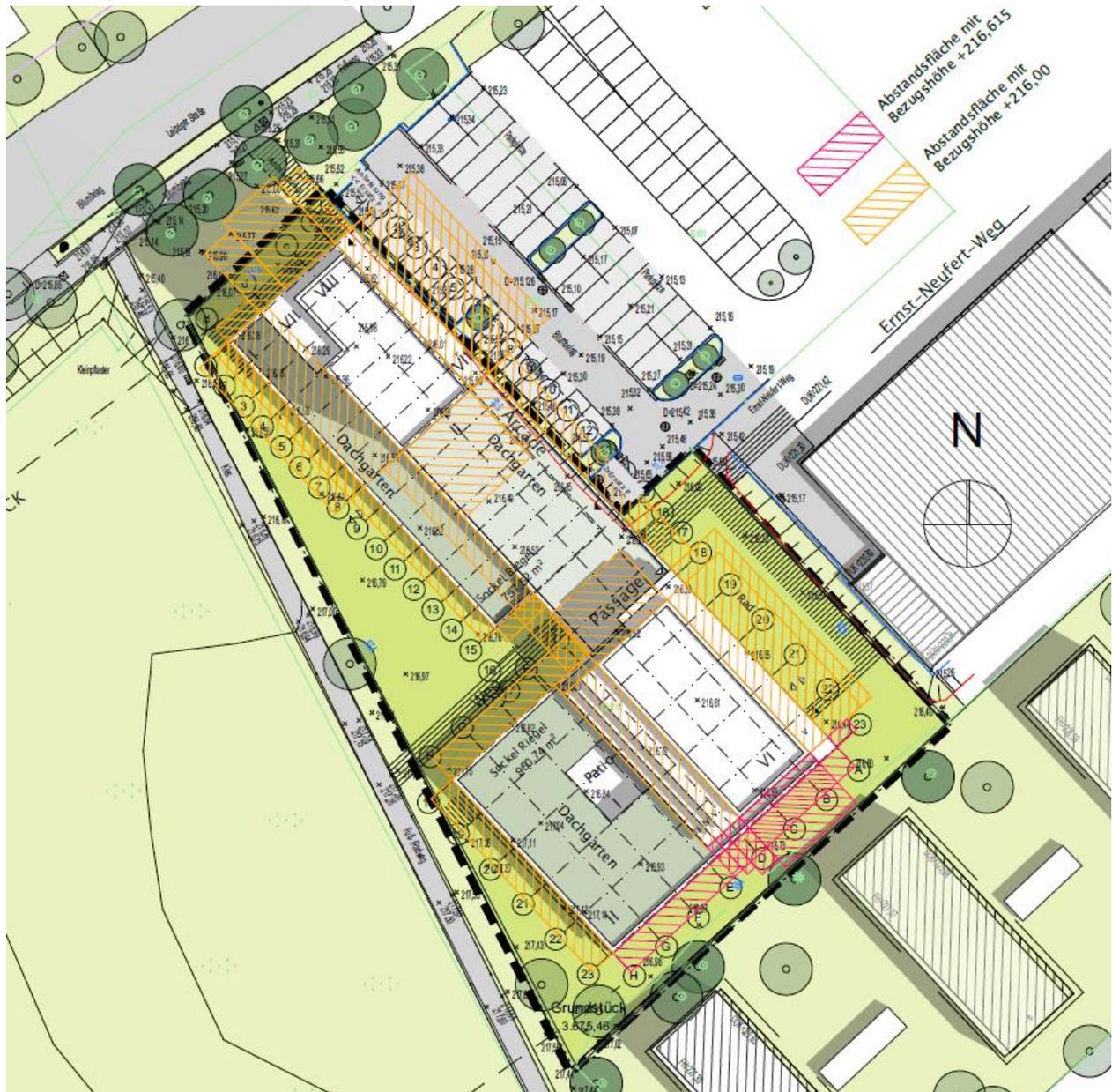


Abb. Lageplan Abstandsflächen / Achsen (Quelle: SCHMIDT&OSTERWOLD, ARCHITEKTEN)

Punkt 25 P&R Parksituation in Erfurt wird verschärft

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 wird die mögliche Fläche für den P+R-Parkplatz verkleinert. Eine Erweiterung der P&R Parkplätze wird mit dem vorgelegten Bau verhindert.

Der verdichtete Planungsvorschlag des Antragstellers lässt die verstärkte Nutzung des bestehenden P+R-Parkplatzes befürchten. Dies führt zur Verschärfung der Verkehrssituation vor

Ort. Das Ziel einer Verkehrsentslastung der Innenstadt durch P&R Ringelberg ist somit gefährdet.

Die am 01.07.2020 vom Stadtrat beschlossene Park-and-Ride-Konzeption, die einen zusätzlichen P+R-Parkplatz auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) vorsieht, versiegelt wertvolle Ackerfläche. Eine zeitnahe Umsetzung ist nicht zu erwarten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 1 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

siehe Begründung Punkt 36 dieser Stellungnahme

Punkt 26 Problematische Einordnung der erforderlichen gewerblichen PKW-Stellplätze

Die Stadt führt aus, dass "alle notwendigen 52 Stellplätze im Erdgeschoss ausgewiesen und keine öffentlichen Stellplätze beansprucht" werden.

Die vorgesehene Unterbringung der 26 Besucherstellplätze für die Gewerbeeinheiten in Doppelparkern auf der Rückseite des Gebäudes bzw. in der Parkgarage ist nicht zulässig - Stellplätze für Besucher müssen 1. vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und 2. zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein, sie sind 3. besonders zu kennzeichnen und dürfen 4. nicht anderen als Besuchern überlassen werden. 5. Doppelparker sind für Besucher- und Behindertenstellplätze unzulässig. Die wesentlichen Punkte 1 und 5 sind nicht gegeben. Wie wird sichergestellt, dass hier nicht doch stillschweigend die knappen P+R-Plätze belegt werden?

Im Übrigen sind Stapelparkanlagen nach vorherrschender Rechtslage nur in allseits umschlossenen Garagen zulässig – dies ist nicht gegeben, die Doppelparker auf der Rückseite sind derzeit offen geplant. Im Übrigen sind diese unattraktiv und werden nur ungern angenommen (Angst vor Beschädigung und herabtropfendem Tauwasser, begrenzte Abmaße, erhöhte Wartung, geringe Lebensdauer etc.).

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Es stehen sowohl Doppelparker als auch ebenerdige Stellplätze ausreichend zur Verfügung (siehe auch Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.5 "Herstellung von Stellplätzen und Garagen"), welche im Zuge der Nutzungsaufnahme bedarfsgerecht aufgeteilt werden. Die PKW-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung werden in der Garage Reiterlein (Baufelder 2 und 3) untergebracht und sind nur teilweise als Doppelparker vorgesehen. Die ebenerdigen (nicht Doppelparker) Stellplätze sollen dabei für den Besucherverkehr der Gewerbeeinheiten freigehalten werden. Mit einer einfachen Beschriftung und Überwachung (z.B. durch die Hausverwaltung) kann dies zudem problemlos sichergestellt werden.

Punkt 27 Unangemessene Erdgeschossnutzung

Die Nutzung der wertvollen Erdgeschossfläche für Stellplätze zu Lasten von Flächen für die Allgemeinheit ist abzulehnen. Selbst das Bauamt hat in seiner Stellungnahme kritisiert, dass das Erdgeschoss vorrangig "als "Opfergeschoss" mit Flächen für Nebenräume und ruhenden Verkehr" fungiert und damit die Attraktivität der Passage leidet. Die gesamte Planung ist we-

nig gemeinwohlorientiert und dient offensichtlich vorrangig der Flächen- und Gewinnmaximierung des Investors.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 3 der Stellungnahme vom 07.06.2020 (frühzeitige Beteiligung)

Ergänzung:

Von der Fläche im Erdgeschoss werden nur knapp 30% für den ruhenden Verkehr beansprucht.

Punkt 28 Erschwerte und wenig attraktive Durchwegung, unattraktive Passage

In der Begründung der Stadt (Anlage 4) wird folgendes behauptet: "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."

Die Ost-West-Passage ist keine Verlängerung des bestehenden Weges vor den Verkaufseinrichtungen, sondern durch eine Hecke versperrt. Fußgänger müssen zuerst auf die Straße treten und dann sozusagen um die Ecke laufen. Dann ist der Durchgang nur auf der Zufahrt zu den Doppelparkern und zwischen den Fahrradabstellplätzen links und 2 Stellplätzen rechts möglich. Der bisherige sichere Weg im Freien wird zu einem niedrigen Tunnel zwischen Mülltonnen, Rad- und Autoabstellplätzen und ist somit wenig attraktiv.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Durchfahrt hat eine Gesamtbreite von 9 m und das Gehrecht ist mit einer Mindestbreite von 3 m im Bebauungsplangesichert – ist also sowohl optisch wahrnehmbar als auch gefahrlos zu passieren. Die Durchfahrt hat zudem eine Gesamtlänge von 13,5 m, so dass hier von einem „Tunnel“ keine Rede sein kann. Die Müllsammlung erfolgt in separaten geschlossenen Räumen innerhalb der Erdgeschosszone, der zeichnerisch festgesetzte Übergabepplatz nordöstlich der Passage dient nur der Müllübergabe an den Abholtagen gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt und wurde mit dieser im Vorfeld abgestimmt.

Punkt 29 Gezieltes Umgehen des Erfurter Wohnbaulandmodells

Es ist kritisch zu sehen, dass nur teure Wohnungen entstehen -die Vorhabenträgerin hat zu Beginn der Abstimmungen mit der Stadt die Zustimmung zum Wohnbaulandmodell unterzeichnet, um Wohlwollen für das Vorhaben zu erreichen. Zwischenzeitlich wurde die Wohnfläche gezielt auf 3.250 m² reduziert, so dass nunmehr knapp die vorgegebene Mindestgröße von 3.500 m² verfehlt wird und damit das Vorhaben keine Sozialwohnungen mehr ausweisen muss.

Als "Ersatz" werden nunmehr die beiden altengerechten Wohngemeinschaften und eine Cluster-Wohnung benannt. Es ist aber nicht gesichert, dass diese zu Sozialwohnungskonditionen vergeben werden.

Im Übrigen stellt die Stadt selbst in der Begründung (Anlage 4) dar, dass das festgesetzte Nutzungsspektrum eine "erforderliche Flexibilität bietet, um im Zuge der Projektrealisierung aufgeänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können, ohne dass es einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes bedarf".

Somit ist einer Umwandlung der dargestellten Altenwohnungen in teure Eigentumswohnungen Tür und Tor geöffnet und wenn dies eintritt, ist auch der Stellplatznachweis obsolet, da für die Altenwohnungen wesentlich weniger Stellplätze zur Verfügung gestellt werden als für normale Wohnungen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Wohnbaulandmodell: Der Vorhabenträger hat zu Beginn des Aufstellungsverfahrens dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Grundzustimmung zum Erfurter Wohnbaulandmodell unterzeichnet. Im Zuge der Konkretisierung der Planung zeigte sich, dass das Vorhaben aufgrund zahlreicher Einschränkungen (z.B. hinsichtlich Gebäudehöhe, zu versiegelnder Fläche etc.) weniger als 3.500 m² Wohnfläche realisieren wird und somit von den Regelungen des Erfurter Wohnbaulandmodells ausgenommen ist.

Nutzungsspektrum: Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Stadt Erfurt abgestimmten detaillierten Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (s. textliche Festsetzung 1.1).

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. Änderungen von Nutzungen bedürfen einer Änderung des Durchführungsvertrags, welche erneut durch den Stadtrat zu beschließen ist. In diesem Zusammenhang wäre auch der Stellplatznachweis zu aktualisieren.

Punkt 30 Dargestellter Wohnbedarf nicht nachgewiesen

In der Begründung (Anlage 4) wird pauschal ein "anhaltend hoher Bedarf von 925 Wohnungen pro Jahr" dargestellt. Für das Erfordernis dieses Vorhabens ist eine jährliche Bilanz der geplanten und gebauten Wohnungen zu ergänzen, um erkennen zu können, ob der Bedarf tatsächlich noch besteht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die o.g. Aussagen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf KRV725 basieren auf der für Erfurt gültigen Wohnungsbedarfsprognose, welche ein Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt 2030 (ISEK 2030), beschlossen am 17.10.2018, ist.

Zudem ist anzumerken, dass mit dem Vorhaben 21 Wohnungen realisiert werden sollen - es sich also um keine Entwicklungsmaßnahme in der Größenordnung z.B. der „Posthöfe“ handelt.

Punkt 31 *Hochpunktentwicklung am Stadteingang ist nicht ortstypisch*

Nach Auffassung des Vorhabenträgers, der sich die Stadt anschließt, soll mit dem Vorhaben "die östliche Stadteinfahrt attraktiver gestaltet" werden. Es wird in den FAQ behauptet, dies entspräche "einer in Erfurt mehrfach vorzufindenden Situation, im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen". Diese Behauptung ist falsch – solche Hochpunkte gibt es an keiner weiteren Einfahrt in Erfurt. Im Übrigen ist die östliche Einfahrt bereits durch den Marienhof geprägt, ein Verweis auf die lange Gartenbautradition in Erfurt, da braucht es kein Hochhaus zur Gewinnmaximierung eines Privatinvestors.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Hochpunkte, die entlang von Stadteinfahrten zu finden sind befinden sich derzeit auf dem Herrenberg, der Arnstädter Straße und an der Nordhäuser Straße. Unabhängig von der Tatsache, ob im Stadtgebiet von Erfurt bereits in dieser Art städtebaulich-architektonisch akzentuierte Stadteingänge bestimmt werden können, hat sich im Ergebnis des Entwurfs- und Diskussionsprozesses unter Beteiligung der Stadt Erfurt und des Gestaltungsbeirates das Konzept „Hochpunkt“ für den konkreten Standort als städtebauliches Ziel herauskristallisiert.

Punkt 32 *Widersprüche zu Stadtentwicklungszielen und vorherigen Stadtratsbeschlüssen*

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst zugehörigen Anlagen zu KRV725 steht in mehreren gravierenden Punkten im Widerspruch zu bisherigen Stadtratsbeschlüssen, Stadtentwicklungszielen, Äußerungen der Stadtverwaltung in bisherigen B-Planverfahren zum Ringelberg und derzeit für dieses Grundstück geltenden Planungsvorgaben. Diese sind weiter zu berücksichtigen und beizubehalten bzw. zielgerichtet für Zwecke der Allgemeinheit fortzuentwickeln.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

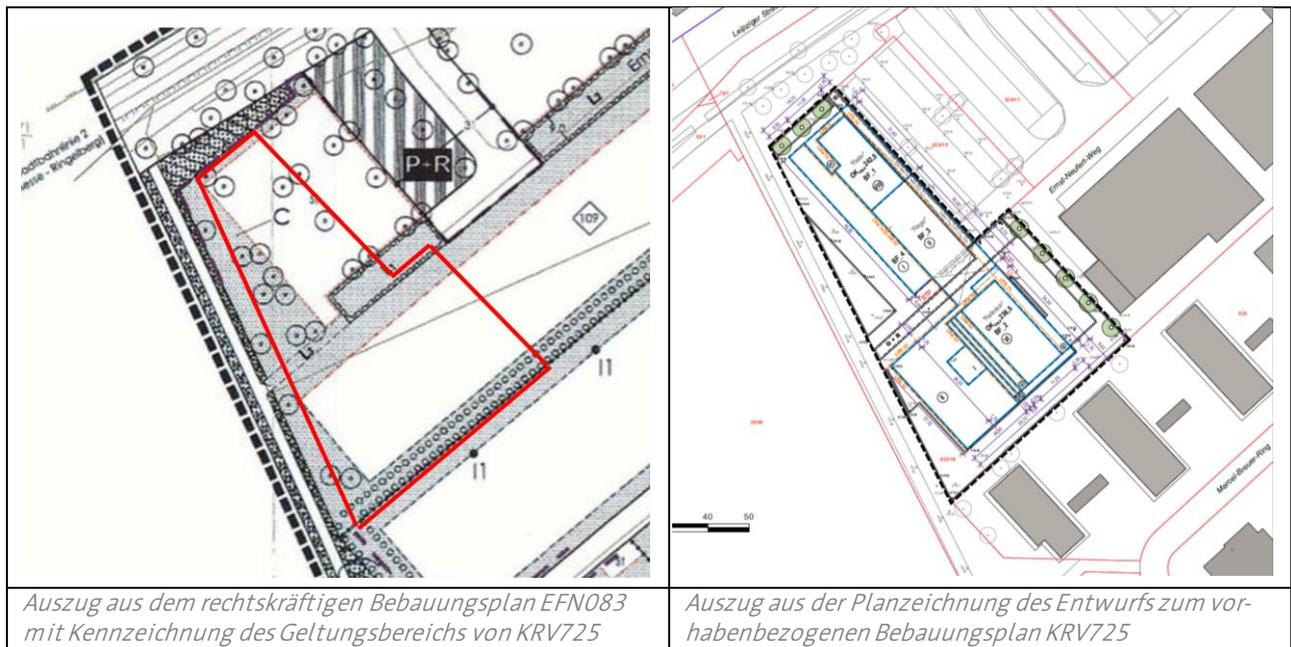
(Begründung Sammelpunkte 1 und 2 (frühzeitige Beteiligung))

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

Die städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt Erfurt an einer exponierten Lage auf dem Ringelberg und die Zielstellungen zur Nachnutzung der ehemals als Lagerfläche genutzten Brachfläche entsprechen den Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung), zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des LEP sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen und dem ISEK Erfurt 2030. Die geplante Wohnnutzung mit Grundrissen für flexible

Nutzungsmöglichkeiten und Wohnformen (Etagenwohnungen, altersgerechte Wohngemeinschaften, Clusterwohnen) dient der Stärkung des 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“

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



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

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

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

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

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

Ursprünglich sah der erste Bebauungsplan in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung in einem Gewerbegebiet vor, ähnlich der Bebauung des Christophoruswerkes gegenüber. Mit dem Wunsch der Einwohner möglichst zeitnah die Nahversorgung des Gebietes zu sichern wurde dieser Bereich umgeplant und es entstanden die Einzelhandelseinrichtungen, wie sie sich heute darstellen; funktionale Flachbauten mit davor liegenden Stellplatzanlagen. Der sich heute so darstellende Auftakt in das Wohngebiet und in die Stadt ist jedoch städtebaulich als auch gestalterisch durchaus verbesserungswürdig.

Auf dem noch verbliebenen unbebauten Grundstück hat die Vorhabenträgerin eine Idee entwickelt, welche neben Infrastruktureinrichtungen auch weiter dringend benötigten Wohnraum umfasst. Durch eine gezielte Nachverdichtung kann sowohl die benötigte gewerbliche Infrastruktur (Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke) als auch neuer Wohnraum und neue Wohnformen geschaffen werden, ohne dafür zusätzliche Grünflächen zu überbauen. Jedoch muss dafür erst das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach dem bestehenden Bebauungsplan EFN083 nicht gegeben ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" geschaffen werden. Für diese Nachverdichtung wird deshalb auf Kosten des Vorhabenträgers dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der allen dafür notwendigen Verfahrensregeln des Baugesetzbuches unterworfen ist und nur für dieses eine Grundstück gelten wird. Der aktuelle Bebauungsplan für diesen Bereich wird damit nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV 725 sinnvoll geändert bzw. ersetzt.

Punkt 33 Bauform, Bauhöhe nicht im Verhältnis zur bestehenden Bebauung

Die Höhe und Mächtigkeit der Baumaßnahme ist mit der Umfeld-Bebauung nicht vereinbar. Gebäudehöhen im jetzigen Bebauungsplan sind max. 3-4-geschossig und somit viel geringer vorgegeben. Die Massivität der Planung und die Höhe sind zu verringern, das Heranrücken bis an die östliche Grundstücksgrenze und die abriegelnde Wirkung entlang der Leipziger Straße sind zu ändern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die „städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt“ ist eines der formulierten Planungsziele dieses Bebauungsplans (siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020).

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) alleine aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann.

Punkt 34 erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalensembles Erfurter Altstadt u. a. mit Dom und Severikirche

Der Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege des TLDA hat in seiner Stellungnahme festgestellt, "dass das geplante Vorhaben aufgrund der Gebäudekubatur und Gebäudehöhe weiträumlich wirksam ist und sehr breitgelagerte Großstrukturen vorsieht. Um eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalensembles Erfurter Altstadt, u.a. mit Dom und Severikirche auszuschließen wird eine Visualisierung von den entsprechenden bekannten weiträumigen Blickpunkten (u.a. Petersberg, Cyriaksburg) für notwendig" erachtet. Diese fehlt und ist öffentlich bekannt zu machen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das angegebene Zitat ist fehlerhaft: eine Visualisierung wurde durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich für Bau- und Kunstdenkmalpflege empfohlen (nicht „für notwendig erachtet“).

Auf eine Visualisierung des Baukörpers von weiträumigen Blickpunkten im Rahmen der Umweltprüfung wurde und wird auch weiterhin verzichtet.

In Z 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) wurde für den Kulturerbestandort Dom und Severikirche ein Umgebungsschutz geregelt, der nach dem 1. Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT) konkretisiert wurde (vgl. Z 2-2 im E-RP-MT, Kulturerbestandort KES-5). Wie aus der Abbildung (Auszug aus der Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes, Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte Regionalplan Mittelthüringen, 09/2019) ersichtlich wird, befindet sich das geplante Vorhaben nicht in einer der Blickachsen zum Kulturerbestandort Dom und Severikirche. Das Gebäude soll durch eine bauliche Hochpunktentwicklung an der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt eine qualitätvolle Landmarke setzen. Die geplante Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) bleibt weit unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m. Das Vorhaben entspricht diesbezüglich den raumordnerischen Vorgaben.

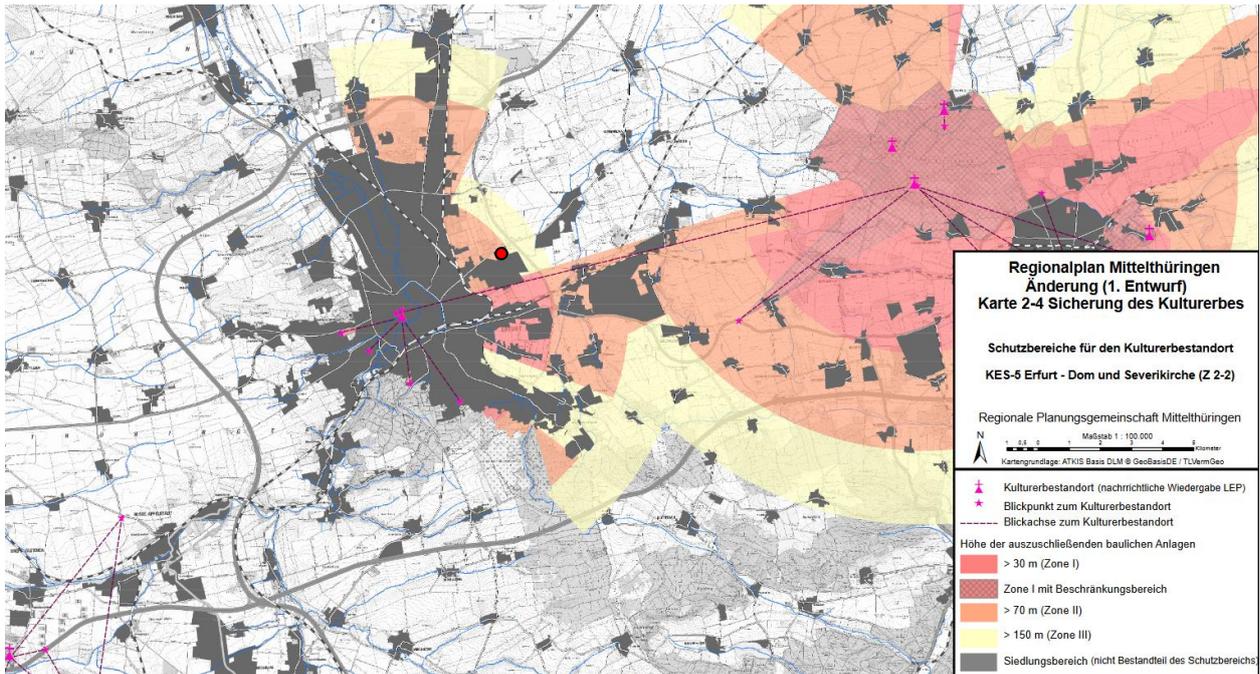


Abb.: Regionalplan Mittelthüringen, Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes (Auszug), Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte, 09/2019

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich für Bau- und Kunstdenkmalpflege (Erfurt) wurde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und hat am 30.04.21 wie folgt geantwortet:

„Das geplante Vorhaben wird aufgrund der dargestellten Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen (bis zu 8 Vollgeschosse) eine weiträumlich Wirksamkeit entfalten, die sich auch auf die Stadtsilhouette Erfurts, und somit auch auf das Denkmalensemble der Erfurter Altstadt mit Dom und Severikirche und dessen überlieferte landschaftliche Einbettung auswirkt. Aufgrund der Entfernung des Vorhabens zum Stadtzentrum und dem Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur werden aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege jedoch keine Einwände geltend gemacht.“

Punkt 35 *Ungeklärte Verkehrssituation, keine Ein- und Ausfahrt zu einer öffentlichen Straße*
Die Verkehrssituation der Zufahrt für diese Bebauung ist im Planentwurf völlig unklar. Oder ist ernsthaft vorgesehen, den gesamten zusätzlichen Anwohner- und Lieferantenverkehr für zusätzliche 7.163 m² BGF, der durch dieses mächtige Bauvorhaben unvermeidlich ist, über den P&R-Parkplatz zu leiten? Im Rahmen des B-Planes ist eine dem Verkehr entsprechende Verkehrskonzeption und Zufahrt direkt von der Leipziger Straße und nicht über einen P+R-Parkplatz zum Gebäude notwendig, die einerseits die Erweiterung des P&R Parkplatzes und die Zufahrtsmöglichkeiten der Bewohner und Gewerbetreibenden ermöglicht.

Das Bauamt und die die EVAG haben in ihren Stellungnahmen festgestellt, dass aus den Unterlagen nicht erkennbar ist, "wo die Ein- und Ausfahrt für das Baugebiet ist und ein Verkehrskonzept fehlt". Es gibt keine Ein- und Ausfahrt zu einer öffentlichen Straße. Die alleinige Zufahrt über den P+R-Parkplatz für dieses große Gebäude mit Lieferverkehr, Müllautos etc. ist nicht möglich, eine separate Zufahrt von der Leipziger Straße wäre erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Erstellung eines Verkehrswegekonzeptes ist nicht erforderlich – auch das Bauamt der Stadt Erfurt hat im weiteren Verfahren auf die Erstellung eines solchen Konzeptes verzichtet.

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.

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

In der Planzeichnung wurde der Ein- und Ausfahrtsbereich für das Vorhaben gekennzeichnet.

Punkt 36 *Abzulehnende Versiegelung von wertvoller Ackerfläche nördlich der Leipziger Straße für die P+R-Platzerweiterung*

Das Landwirtschaftsamt hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass "dem Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegenstehen". Dabei verkennt das Amt, dass mit der Verhinderung der P+R-Platz-Erweiterung am vorgesehenen Platz nunmehr wertvolle Ackerfläche nördlich der Leipziger Straße für den erforderlichen Parkplatz versiegelt werden muss und dann der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung steht. Somit ist die Stellungnahme obsolet und unter Betrachtung aller Auswirkungen neu zu erstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens zum Gegenstand. Die in der Begründung auf S. 13 benannte geplante Erweiterung des bestehenden P+R-Parkplatzes auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) wurde zur Erläuterung der Rahmenbedingungen erwähnt, steht jedoch in keinerlei Zusammenhang mit dem Bebauungsplan KRV725. Diese Erweiterungsabsicht findet sich in der am 01.07.2020 durch den Stadtrat beschlossenen Park-and-Ride-Konzeption.

Dem Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum lagen alle relevanten Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs KRV725 im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Beurteilung vor.

Punkt 37 Lage und Entsorgung Fettabscheider ungeklärt

Es ist nicht geklärt, wo der benannte Fettabscheider eingeordnet werden soll. Da das Gebäude ohne Abstand auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden soll ist kein Platz für den Fettabscheider vorhanden. Zur Leipziger Straße sind 3 Bäume geplant, da kann ebenfalls kein Abscheider angeordnet werden. Eine Entsorgung vom öffentlichen Parkplatz aus ist abzulehnen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens zum Gegenstand. Der Fettabscheider für die Gastronomie wird unterirdisch eingeordnet. Die Abnahmestelle zur Entsorgung / Entleerung dieser Anlage befindet sich auf dem eigenen Grundstück in einem unterirdischen Schacht vor der Gastronomie.

Punkt 38 Keine gesunden Wohnverhältnisse

In der Begründung (Anlage 4) wird ausgeführt: "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." Dem entgegen hat das Umweltamt in seiner Stellungnahme festgestellt, dass wegen der großen Nähe zur lauten Leipziger Straße die Kinder- und Schlafzimmer mit Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Dies hat mit gesunden Wohnverhältnissen nichts zu tun, der Baukörper muss verkleinert werden und von der Straße mehr Abstand einhalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Lüftungseinrichtungen in Kinder- und Schlafzimmern sind mögliche passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2016 und stehen gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegen. Dem Abrücken und der Verkleinerung des Baukörpers stehen städtebauliche und ökologische Gründe (Flächeninanspruchnahme) entgegen. Dies trifft i.d.R. auf viele Bestandsgebäude und Bauflächen beispielsweise entlang von Hauptverkehrsstraßen innerhalb bebauter Ortslagen zu.

Punkt 39 *Behauptete ökologische Bauweisen nicht nachgewiesen*

In der Vorhabenbeschreibung Anlage 3.2 wird behauptet, dass "die Konstruktion und Bauweise ressourcenschonend angelegt wird und das nachwachsende Baustoffe Priorität haben". Dies ist eine irreführende Beeinflussung der Stadträte – bisher ist nicht bekannt, dass der als Baumaterial benannte massive Stahlbeton nachwächst. Genauso wenig ist die vorgesehene Gaskesselanlage für Heizung und Warmwasser CO₂-neutral.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Eine komplett CO₂-neutrale Realisierung des Bauvorhabens kann nicht gewährleistet werden. Allerdings besteht seitens des Vorhabenträgers ein hoher ökologischer Anspruch. Bei dem Bauvorhaben werden folgende nachwachsende, beständige und ökologische Materialien zum Einsatz kommen:

- Holzlamellen
- zementgebundene Holzfaserplatten (entspricht den Anforderungen ThürBo und Brandschutz); das geplante Produkt (AMROC Panel) weist aus:
- Gütezeichen RAL Holzhausbau
- Prüfsiegel "Empfohlen vom Institut für Baubiologie Rosenheim GmbH"
- 135Kg CO₂-Einsparung/qm Amroc-Zementspanplatte
- "mineralischer Werkstoff" als Überbegriff für die Produktauswahl im weiteren Planungsprozess, die Natur- und Werksteinplatten und tonbasierte Produkte einschließen

Der Einsatz dieser Materialien ist im getrennten Schichtenaufbau vorgesehen, der sehr langfristig auch eine sortenreine Trennung (keine Verbundbaustoffen) zur Weiterverwertung zulässt.

Die Materialien der Außenfassaden (auch Boden und Decke) müssen in dieser Gebäudeklasse 5 gem. ThürBO und Brandschutzkonzept schwerentflammbar bzw. im Laubengangbereich (Fluchtweg!) nichtbrennbar ausgebildet sein. Daher sind reine Holzbekleidungen (als nachwachsender Rohstoff) ausgeschlossen bzw. würden einen immensen technischen Kompensationsaufwand erfordern.

Das Stahlbetontragwerk wurde auf nötige aussteifende Wandscheiben, Stützen, Decken zugunsten perspektivisch langfristiger Grundrissänderungen reduziert.

Folgende weitere Aspekte der Nachhaltigkeit finden Berücksichtigung:

- passiver Nutzen von Sonneneinstrahlung in Speichermasse Betondecke
- Gründächer extensiv und intensiv und partielle Fassadenbegrünung zur Kompensation der Flächenversiegelung, der Verbesserung des Stadtklimas und der Begünstigung der Biodiversität sowie als Nutzungsangebot für die Bewohnerschaft (Dachgarten)
- oberste Dachflächen für solare Energiegewinnung nutzbar

Punkt 40 *Fazit*

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans KRV725 ist entsprechend der Stellungnahme und im Sinne einer gemeinwohlorientierten, nachhaltigen und mit dem Stadtklima, Ökologie, Ökonomie und Lebensqualität im Einklang stehenden Bebauung zu überarbeiten und erneut öffentlich auszulegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung dieser Stellungnahme Punkte 1 bis 39

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

Stellungnahme, Abwägung und Begründung siehe Sammelpunkt 1, 6, 11
(frühzeitige Beteiligung)

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

Punkt 1

Im gültigen B-Plan EFN 083 Ringelberg ist ein großer Teil des KRV725-Areals als Stellplatz (St) ausgewiesen. Genauso wird dieses Gebiet seit Jahren als P+R-Platz genutzt. Das Umsteigen in die Straßenbahn 2 und das Freihalten der Stadt von dichtem Autoverkehr von außerhalb war bisher immer Ziel der Stadtplaner. Als Bewohner des Ringelbergs seit 5 Jahren beobachte ich schon diese ganze Zeit, dass der P+R-Platz innerhalb der Woche komplett ausgelastet ist. Zunehmend werden durch die Pendler schon Parkplätze innerhalb des Wohngebietes genutzt. Die Parkplatzsituation im neuen Wohngebiet Ringelberg ist schon jetzt überlastet.

Mir fehlt im Vorhabenbezogenen B-Plan KRV725 ein realistisches Parkplatzkonzept, das Bewohner, Besucher und Nutzer der Gewerbeeinheiten sowie Pendler von Außerhalb in ausreichendem Maße berücksichtigt. Allein die Forderung, das Untergeschoß dafür zu nutzen, wird nicht ausreichen.

Vielleicht kann die Stadt Erfurt in der Leipziger Straße andere P+R – Flächen ausweisen oder der Investor schafft auf den Flachdächern zusätzlichen Parkraum. Ebenso wäre eine Verdoppelung der vorhandenen Parkflächen vor dem Supermarkt durch Schaffung einer 2. Parketage denkbar. Sollte die Stadt einmal ernsthaft über für Nutzer kostenfreien ÖPNV nachdenken, werden die bereits vorhandenen P+R - Flächen auf keinen Fall reichen!

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist in der Begründung unter „3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ dargelegt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen.

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

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

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

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

Aus Sicht der Stadt und auch nach Auffassung des Vorhabenträgers bietet sich mit diesem Vorhaben die Möglichkeit, die östliche Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt attraktiver zu gestalten. Die in Erfurt mehrfach vorzufindende Situation und der daraus abgeleitete typologische Ansatz, im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, eine qualitätvolle Landmarke mit einer prägenden Architektur und sich dadurch deutlich abzuheben von anderen beliebiger erscheinenden Zufahrten, welche durch unattraktive ein- bis zweigeschossige Gewerbeanlagen geprägt sind, wird hier verfolgt.

Die Figur der Gebäude ist zudem bewusst so gewählt, dass die Frischluftzufuhr in die Stadt nicht durch einen breiten und hohen Gebäudekomplex angestaut wird, sondern an den beiden „Reitern“ sowie über und unter dem „Riegel“ vorbeiziehen kann.

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 ist beabsichtigt, das seit vielen Jahren brachliegende Grundstück zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Hochpunktentwicklung zur Akzentuierung des Stadteingangs sowie zur Entwicklung einer Wohnbebauung mit unterlagerten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen. Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV725 soll Planungsrecht für das Wohn- und Geschäftshaus „Riegel und Reiter“ geschaffen werden, da sich die geplante Geschossigkeit nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan EFN083 entwickeln lässt.

Punkt 2

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist in der Begründung unter „3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ dargelegt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen.

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



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

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. Da die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

Durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte wurden dem Bauvorhaben sogar positive Auswirkungen für das Mikroklima auf dem Ringelberg bescheinigt. Denn „der als eher belastet einzustufende Bereich in Richtung Parkplatz wird durch Laubengänge sehr gut abgepuffert. Dies führt zur Verschattung und ist ein geeignetes Mittel, um den Einfluss einer überwärmten Fläche zu kompensieren.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö26
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	12.06.2020 27.05.2021	

Stellungnahme vom 12.06.2020

Punkt 1

Das Verfahren weist vielfältige Mängel auf, die in einem späteren Normenkontrollverfahren im Einzelnen aufgegriffen werden.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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

Im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation wurden daher entsprechend des Stadtratsbeschlusses 0007/21 die Beschlusspunkte 07 und 10 des Beschlusses Nr. 1161/19 vom 04.03.2020 aufgehoben und stattdessen die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch die Vorhabenträgerin beantwortet und im Amtsblatt der Stadt Erfurt veröffentlicht. Weiterhin fand die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat statt. Dabei wurden der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans folgende Anlagen zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung beigefügt:

- (1) Grünordnungsplan mit Konflikt- und Maßnahmenplan, 26.11.2020, Alkewitz Landschaftsarchitekten, Erfurt
- (2) Umweltbericht, 26.11.2020, Alkewitz Landschaftsarchitekten, Erfurt
- (3) Schallimmissionsprognose Nr. LG 46/2020-A, 04.12.2020, IFS Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, Eisenach
- (4) Klimaexpertise, 03.03.2020, INKEK GmbH, Lohfelden
- (5) Lokalklimatisches Gutachten, 12/2020, Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe

(6) Besonnungsgutachten, 20.11.2020, Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dresden
Diese Gutachten lagen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Daraus resultierende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Punkt 2

Darüber hinaus sind bereits jetzt verschiedene Abwägungsfehler ersichtlich, die die Planung eines 8-geschossigen Hochhauses in einem Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet fehlerhaft werden lassen.

Speziell Belange des Umweltschutzes und damit auch des Gesundheitsschutzes der Bevölkerung werden nicht angemessen berücksichtigt.

So lässt die Planung jegliche Auseinandersetzung mit den bisherigen Ergebnissen des von der Stadt selbst seit dem Jahr 2019 geförderten Projekts HeatResilientCity (siehe <http://heatresilientcity.de/projekt/beispielquartier-erfurt-oststadt/>) vermissen. Die dortigen Aussagen zu Kaltluftentstehungsgebieten am Hangfuß der östlichen Hochflächen stehen in diametralem Gegensatz zur offenbar den Planungen zugrundeliegenden Annahme, ein Hochbauprojekt wie „Riegel und Reiter“, sei klimaunschädlich. Die Forschungsergebnisse belegen zudem, dass die in der Oststadt vorhandenen Brach- und Grünflächen, wie alter Posthof, Gleisanlagen des alten Güterbahnhofs noch als lokaler Ausgleichsraum mit hoher bioklimatischer Wirkung fungieren, die aufgrund ihrer Größe derzeit noch eine Bildung von lokaler Kaltluft und die Frischluftzufuhr erlauben. Die Posthöfe sind mittlerweile extensiv mit mehrstöckigen Wohnhäusern bebaut, für andere Brachen sind ebenfalls Bebauungen anvisiert. Damit entfällt die klimatische Ausgleichsfunktion dieser Flächen.

Die Planung schädigt nicht zuletzt zudem in hohem Maße das Ansehen der Stadt Erfurt, die sich einerseits als „HeatResilientCity“ darstellen will, andererseits aber enorm klimaschädliche Planungen vorantreibt. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der anstehenden Bundesgartenschau kann dies zu einem Imageverlust führen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

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

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

Im Rahmen dieser Gutachten wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen und bestätigen die Verträglichkeit des Bauvorhabens. Da die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das

Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

Durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte wurden dem Bauvorhaben sogar positive Auswirkungen für das Mikroklima auf dem Ringelberg bescheinigt. Denn „der als eher belastet einzustufende Bereich in Richtung Parkplatz wird durch Laubgänge sehr gut abgepuffert. Dies führt zur Verschattung und ist ein geeignetes Mittel, um den Einfluss einer überwärmten Fläche zu kompensieren.“

Beide Gutachten sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

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

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

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 2

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

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

- die Dachflächen über dem 1. und 2. Obergeschoss werden intensiv begrünt (Substratdicke beträgt mind. 30 cm)
- die obersten Dachebenen der Baufelder 1 und 2 („Reiter“ und „Reiterlein“) werden mit einer extensiven Dachbegrünung (und Anlagen der solaren Energiegewinnung) ausgestattet (Substratdicke beträgt mind. 10 cm)
- eine für diesen Standort angemessene Begrünung, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten für Bäume (mindestens 8 Laubbäume in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20, 3xv, mDb) und Sträucher in Form von mit der Stadt Erfurt abgestimmten Pflanzlisten

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

Stellungnahme vom 27.05.2021

Punkt 1

Ich wiederhole hiermit die in meiner Stellungnahme vom 12.06.2020 erhobenen Einwendungen und bringe diese auch hiermit sowohl im eigenen Namen als auch im Namen meiner Tochter vollumfänglich wieder ein, da keine der vorgebrachten Einwendungen im weiteren Verfahren bislang Beachtung gefunden hat. Die angeführten Mängel sind nicht ausgeräumt worden.

Nach wie vor steht insbesondere der Widerspruch zum Beschluss vom 4.3.2020 im Raume. Weder die vorgesehene Einwohnerversammlung noch die Öffentlichkeitsveranstaltung, die die Bürger in die Lage versetzen sollten, weitere Informationen zu erhalten und das Vorhaben zu bewerten, haben stattgefunden. Über die Auswirkungen der Planung, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sein müssen, wurden die Bürger weder durch die ausgelegten Unterlagen, noch durch die angekündigten und unterbliebenen Veranstaltungen unterrichtet. Stattdessen versucht die Stadtverwaltung dies zu umgehen und es wird im Amtsblatt Nr. 7 vom 16.4.2021 in den dort abgedruckten FAQ wahrheitswidrig behauptet, es hätten die entsprechenden Veranstaltungen stattgefunden. Verwiesen wird dabei einerseits auf einer Veranstaltung, die weit vor dem Beschluss vom 4.3.2020 im Christophorus-Werk stattgefunden haben soll und andererseits auf eine CDU-interne Begehung durch den Ortsverein, welche weder bekannt war noch einen öffentlichen Charakter hatte. Zudem wurde und wird die Corona-Pandemie vorgeschoben, um die versprochene Bürgerbeteiligung nicht mehr durchführen zu müssen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe auch Begründung Punkt 1 zur Stellungnahme vom 12.06.2020

Die geplante Einwohnerversammlung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung konnte aufgrund der Bestimmungen zur Eindämmung der COVID-19 Pandemie bis zum Zeitpunkt der Offenlage nach wie vor nicht stattfinden. Im Amtsblatt Nr. 7 vom 16.04.2021 werden Veranstaltungen aufgeführt, an denen der Vorhabenträger teilgenommen hat – dass die geplante Einwohnerversammlung nicht stattfinden konnte, wird an dieser Stelle klar kommuniziert.

Als Ausgleich für den von allen Seiten unverschuldeten Umstand der nicht stattgefundenen Einwohnerversammlung wurden die häufigsten Fragen (FAQ) im Amtsblatt der Stadt veröffentlicht. Dies entspricht dem Beschlusspunkt 4 des Beschlusses Nr. 0007/21 der Stadtratssitzung vom 17.03.2021: „Die Beschlusspunkte 07 und 10 des Beschlusses Nr. 1161/19 vom 04.03.2020 werden aufgehoben. Stattdessen sind im Sinne einer kontaktlosen Bürgerinformation die im bisherigen Verfahren gestellten Fragen der Öffentlichkeit (FAQ) durch den Vorhabenträger zu beantworten und im Amtsblatt der Stadt Erfurt zu veröffentlichen.“

Über die Auswirkungen der Planung konnten sich die Bürger im Rahmen der Offenlage umfangreich informieren. Welche umweltrelevanten Informationen hierbei zur Verfügung standen und offengelegt wurden, wurde im Amtsblatt Nr. 7 vom 16.04.2021 aufgelistet.

Punkt 2

Darüber hinaus sind bereits jetzt verschiedene Abwägungsfehler ersichtlich, die die Planung eines 8-geschossigen Hochhauskomplexes nebst Querverriegelung in einem Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet fehlerhaft werden lassen.

Speziell Belange des Umweltschutzes und damit auch des Gesundheitsschutzes der Bevölkerung sowie die ökologischen Kinderrechte der UN-Kinderrechtskonvention, Art. 24. der Erfurter Kinder, werden nicht angemessen berücksichtigt. Ich verweise insoweit auf meine vorher bezeichnete Stellungnahme. Die Ergebnisse des wissenschaftlichen Projekts „HeatResilientCity“ welche zur Begründung bezüglich Schaffung "grüner Oasen" im Stadtgebiet herangezogen werden, siehe Leipziger Platz, werden hier ad absurdum geführt und ignoriert, indem eine grüne Oase in der Kaltluftschneise versiegelt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkte 2 und 3 zur Stellungnahme vom 12.06.2020

Punkt 3

Das nunmehr vorgelegte „Klimagutachten“ beschränkt sich auf eine abstrakte Betrachtung klimatischer Gegebenheiten. Eine wissenschaftliche fundierte Analyse fehlt. Von einem von der potentiellen Bauherrin in Auftrag gegebenen und bezahlten Gutachten kann auch nichts anderes erwartet werden.

Zwingend zu verlangen ist eine wissenschaftliche Begutachtung der klimatischen Situation am Ringelberg und in der Krämpfervorstadt durch einen von der Stadt beauftragten und bezahlten, gerichtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die qualitativen Aussagen der „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020) wurden durch das „Lokalklimatische Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020) mit quantitativen und somit objektiv bewertbaren und prüfbareren Aussagen bestätigt.

Die Gutachten sind Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan und wurden somit wie alle anderen Unterlagen von „unabhängiger Seite“ durch die Träger öffentlicher Belange, und hier explizit durch das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, im Zuge der öffentlichen Auslegung geprüft.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö27
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	31.05.2021	

Stellungnahme vom 31.05.2021

Die Liste der Einwendungen ist nicht abschließend. Unter anderem betrifft dies zusätzlich die sicherheits- und lärmschutzrelevanten Änderungen im Gleisbett der Straßenbahnlinie 2 (derzeit Linie 4) Leipziger Straße und Ringelberg.

Punkt 1

Schallschutz Straßenbahn: Aus den ausliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie die zu errichtenden Wohnungen gegen den entstehenden Schall der Stadtbahn beim

- a) *Abbremsen vor dem Kreuzungsbereich Leipziger Straße/Marcel-Breuer-Ring*
- b) *Einfahren und Abbremsen zum Stillstand in Bereich der Haltestelle Marcel-Breuer-Ring*
- c) *Anfahren aus dem Stillstand und Beschleunigen aus dem Bereich der Haltestelle Marcel-Breuer-Ring in Richtung Leipziger Straße*
- d) *Befahren des Kreuzungsbereiches Marcel-Breuer-Ring/Leipziger Straße*
- e) *Beschleunigen auf der Leipziger Straße in Fahrtrichtung Innenstadt*
- f) *Beschleunigen auf der Leipziger Straße in Fahrtrichtung Ringelberg*

geschützt werden sollen. Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung zum Schallschutz wurden diese Aspekte nicht betrachtet. Somit ist das Schallschutzgutachten nicht umfassend und enthält nur eine geringe Aussagekraft über die negative Auswirkung der Stadtbahn auf die zu errichtende Wohnbebauung. Des Weiteren leidet das Gutachten an einer Vielzahl formeller und materieller Fehler bezogen auf den Betrachtungsraum und den Betrachtungsgegenstand. Folglich sind die Schlussfolgerungen das Bauvorhaben betreffend nicht umfassend genug für eine Wohnbebauung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Emissionen der Straßenbahn wurden nach Punkt 5.3.2 der aktuellen Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03) berechnet. Danach werden die Abbrems- und Beschleunigungsvorgänge in Haltestellen und Kreuzungsbereichen mit der Maximalgeschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt, die in diesem Bereich höher ist, als die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit.

Die Schallimmissionsprognose wurde mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, Untere Immissionschutzbehörde abgestimmt.

Die in der Schallimmissionsprognose enthaltenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Punkt 2

Schallschutz Eisenbahn: In den vorliegenden Unterlagen wurden die negativen Auswirkungen der Eisenbahnlinie Erfurt-Nordhausen bzw. Erfurt-Sangerhausen überhaupt nicht betrachtet. Bei einer Vor-Ort-Analyse hätten die Verfasser erkennen können, dass die nächtlichen Fahrten mit Güterzügen Auswirkungen auf den Baukörper selbst haben. Durch die Höhe, Kubatur und Lage des Baukörpers auf dem Vorsprung oberhalb aller Lärmquellen, ist der Baukörper den Emissionen der Bahnstrecke stärker ausgesetzt als andere Bebauung im Umfeld. Durch Reflexion am Baukörper selbst entstehen wiederum Immissionen auf die gesamte Umgebung. Dieser Sachverhalt ist gutachterlich nicht betrachtet worden, obwohl die Eisenbahnlinie Erfurt-Nordhausen/Sangerhausen eine wesentliche Lärmquelle am Tag und in der Nacht darstellt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Eisenbahnlinie Erfurt-Nordhausen/Sangerhausen liegt ca. 1200 m westlich bis südwestlich des Plangebietes. Die von dieser Bahnlinie vorwiegend im oberen Bereich möglichen einfallenden Schallemissionen werden in der Regel nach oben reflektiert, da der Winkel der reflektierten Schallwelle gleich dem Winkel der einfallenden Welle ist. Da davon auszugehen ist, dass die einfallende Schallwelle vorwiegend von unten kommt (Bahnlinie liegt deutlich niedriger) wird die reflektierte Schallwelle nach oben geleitet. Dadurch ist kein relevanter Einfluss auf die vorhandene Bebauung zu erwarten.

Punkt 3

Sichtachsen durch Gebäudehöhe: Entgegen den Darstellungen der Verwaltung und des Investors stellt das Vorhaben eine wesentliche Beeinträchtigung der Sichtachsen innerhalb der Stadt Erfurt und in Bezug auf das Umland dar. Durch die Höhe des Bauvorhabens als massives 8-geschossiges -und 6-geschossiges Gebäude, die Kubatur des Baukörpers und seine Lage auf einem der höchsten Punkte des östlichen Stadtrandes kommt dem Bauvorhaben eine Wirkung als "Landmarke" zu. Durch die Formulierung der "Hochpunktentwicklung" in der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KRV 725 zeigt sich schon die Höhe der Gebäude, die ein Hochhaus mit 26 Metern nach BauGB darstellen. Folgt man der Sichtachse vom Petersberg oder dem Domberg gen Osten, dann liegt oberhalb der Bebauung der Stadt Erfurt in Sichtweite als Bauwerk zur Mahnung an die Generationen der Glockenturm der Gedenkstätte Buchenwald, bezeichnet als "Turm der Freiheit". Der in Planung befindliche Gebäudekomplex "Riegel und Reiter" zieht auf Grund seiner Lage, Höhe des Baukörpers und Kubatur die Blicke des Betrachters auf sich und lenkt vom Glockenturm der Gedenkstätte Buchenwald ab. Der Glockenturm dient weithin sichtbar als Zeichen der Mahnung an die Vergangenheit und als Mahnung in die Zukunft. Die Wirkung des Glockenturms in seiner Erscheinung wird gerade in Bezug auf Erfurt und seiner Vergangenheit durch die Firma "Topf und Söhne" eingeschränkt, in dem eine Hochpunktentwicklung am östlichen Erfurter Stadtrand die Blicke auf sich ziehen soll. Daher ist aus historischen und ethischen Gründen der Verantwortung das Vorhaben abzulehnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Eines der mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele ist die „städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt“ Erfurt. Neben

Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien und einer gezielten Nachverdichtung des Nahversorgungsangebotes am Ringelberg waren v.a. die bauliche Hochpunktentwicklung der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt mit einer qualitätvollen Landmarke Ansatzpunkte für den Entwurfsansatz. Eine Setzung eines Hochpunktes im Verlauf der Einfahrtstraße auf der Anhöhe vor Eintreten in die Stadt, ist in Erfurt mehrfach vorzufinden.

In Z 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) wurden für verschiedene Kulturerbestandorte - wie beispielsweise den Dom und Severikirche in Erfurt, aber auch für den Glockenturm der Gedenkstätte Buchenwald - ein Umgebungsschutz geregelt, der nach dem 1. Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT) konkretisiert wurde (vgl. Z 2-2 im E-RP-MT, Kulturerbestandort KES-5). Wie aus der Abbildung (Auszug aus der Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes, Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte Regionalplan Mittelthüringen, 09/2019) ersichtlich wird, befindet sich das geplante Vorhaben nicht in einer der Blickachsen zu Kulturerbestandorten. Das Gebäude soll durch eine bauliche Hochpunktentwicklung an der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt eine qualitätvolle Landmarke setzen. Die geplante Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) bleibt weit unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m. Das Vorhaben entspricht diesbezüglich den raumordnerischen Vorgaben.

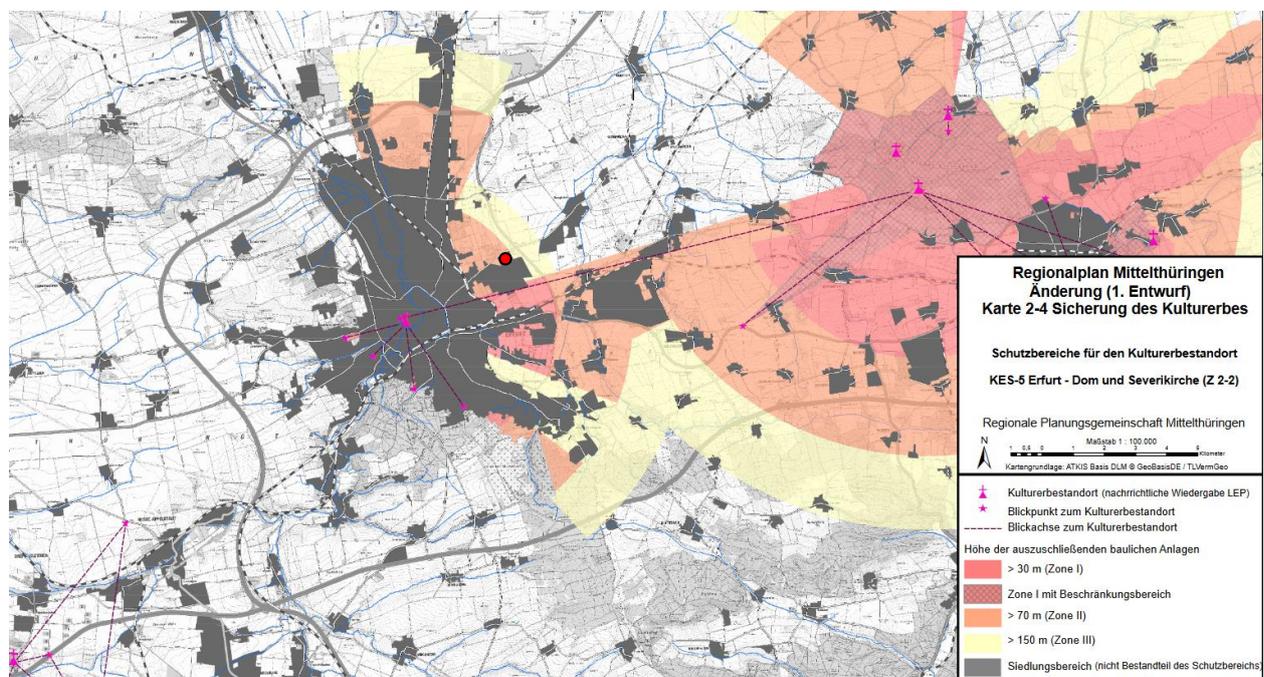


Abb. 2: Regionalplan Mittelthüringen, Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes (Auszug), Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte, 09/2019

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich für Bau- und Kunstdenkmalpflege (Erfurt) wurde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und hat am 30.04.21 wie folgt geantwortet:

„Das geplante Vorhaben wird aufgrund der dargestellten Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen (bis zu 8 Vollgeschosse) eine weiträumliche Wirksamkeit entfalten, die sich auch auf die Stadtsilhouette Erfurts, und somit auch auf das Denkmalensemble der Erfurter Altstadt mit Dom und Severikirche und dessen überlieferte landschaftliche Einbettung auswirkt. Aufgrund der Entfernung des Vorhabens zum Stadtzentrum und dem Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur werden aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege jedoch keine Einwände geltend gemacht.“

Die Definition eines „Hochhauses“ wird über die Thüringer Bauordnung in § 2 Abs. 4 (Sonderbauten) Pkt. 1 geregelt (nicht im BauGB). Demnach sind Hochhäuser „Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m“. Die Höhe wird dabei über § 2 Abs. 3 Satz 2 wie folgt definiert: „... das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich und zulässig ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.“ Entsprechend dieser Definition bleibt das Gebäude unter der Hochhausgrenze. Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses (im „Reiter“) liegt bei 238,00 m üNN, die Geländeoberfläche im Mittel bei 216,6 – das entspricht einer Gebäudehöhe nach ThüBO von 21,4 m und somit einem Gebäude der Gebäudeklasse 5.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö28
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
mit Schreiben vom	19.04.2021	

Stellungnahmen vom 19.04.2021

Punkt 1

die Ausführungen zur Ringelbergbebauung hat wohl nicht Rücksicht auf den P+R-Parkplatz in Bezug auf jetzt schon fehlende Parkplätze ohne Coronapandemie genommen. Vielleicht haben Sie nicht mitbekommen, dass die Plätze nicht ausreichen und viele einen Nettoplatz nehmen mussten. Eine Erweiterung wäre bei dieser Bebauung nicht möglich oder Sie leihen 2 Reihen von Netto?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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

Alle notwendigen PKW-Stellplätze (52 Stück) für die Nutzer der Wohn- und Gewerbeflächen werden vollständig im Plangebiet in den Erdgeschossbereichen der Gebäude zur Verfügung gestellt: im nordwestlichen Bauteil als überdachte Doppelparker und in der südlichen Parkgarage (tw. auch als Doppelparker). Damit kann sowohl der aus dem Gewerbe als auch aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist in der Begründung unter „3.5 Herstellung von Stellplätzen und Garagen“ dargelegt. Eine Nutzung der Stellplätze des P+R-Parkplatzes ist nicht vorgesehen.

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



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

Punkt 2

Die hohen Gebäude verhindern den Blick auf die Stadt, warum dort ein Einfalltor, es wäre auf der Seite des Galgenberges besser!

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Blick auf die Stadt ist von dem südlich des Gebäudes verlaufenden öffentlichen Weg nach wie vor gegeben.

Eines der mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele ist die „städtebauliche Neugestaltung und Akzentuierung eines wichtigen Einfahrtsbereiches in die Stadt“ Erfurt (Aufstellungsbeschluss Beschlussnr.1161/19, siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020)

2.4. Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	10.06.2020 27.05.2021	

Stellungnahme vom 10.06.2020

Verweis auf Stellungnahme vom 12.08.2019.

Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind weiterhin gültig und im weiteren Verfahren zu beachten.

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.

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

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Leipziger Straße erfolgt nicht. Das geplante benachbarte Vorhaben KRV712 "Hangkante Ringelberg – Leipziger Straße" kommt gemäß Stadtratsbeschluss nicht zur Ausführung.

Punkt 2

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

An der Leipziger Straße sind keine Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen notwendig (siehe Begründung Punkt 1).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten und keine Unterhaltungskosten.

Punkt 3

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

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

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



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

Punkt 4

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

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

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

Die Einordnung der Fahrrad-Stellplätze ist wie folgt geplant:

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

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

Punkt 5

Es ist davon auszugehen, dass aus dem neuen Gebiet ein Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr entsteht. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung hinreichend zu würdigen. Die Verkehrsanlagen sind so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen. Die Verkehrsführung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbst erklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Die bestehende Wegebeziehung zwischen den Einkaufsmöglichkeiten am Ernst-Neufert-Weg und dem Geh- und Radweg an der Hangkante wird als öffentlich nutzbare Passage angelegt und ersetzt den aktuellen „Trampelpfad“. Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Arkade im Nordosten sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Passage wird die Durchwegung des Grundstücks gewährleistet. Somit werden durch die Neubebauung das gesamte Quartier und die neugeschaffene Infrastruktur von allen Seiten bequem erreichbar sein.

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

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

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

Punkt 6

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

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

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

Punkt 7

Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dies gilt, neben der Berücksichtigung ausreichender Fahrbahnbreiten und Kurvenradien, auch für entsprechende Wendemöglichkeiten.

Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind. Standorte für

Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) sind so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Die hierzu ggfs. erforderlichen Wendestellen sind in ausreichender Größe vorzusehen. Einer Errichtung von Stichstraßen ohne nachgewiesener, ausreichender Wendemöglichkeit wird nicht zugestimmt. Dies gilt insbesondere wenn es sich dabei um Straßenabschnitte handelt, die auf Grund ihrer Verkehrsbedeutung öffentliche Straßen werden sollen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Anfahrbarkeit durch Liefer-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Post- und Paketdienste ist über den Ernst-Neufert-Weg gegeben.

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

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Stellungnahme vom 27.05.2021

Verweis auf Gültigkeit der Stellungnahme vom 26.01.2021 zur Drucksache 0007/21. Darüber hinaus zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Forderungen oder Hinweise.

Stellungnahme zur Drucksache 0007/21, 26.01.2021

Punkt 1

Die in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf (DS 1161/19) enthaltenen Punkte wurden weitestgehend berücksichtigt. Insofern ergeht lediglich der Hinweis, dass die in der Schallimmissionsprognose enthaltenen passiven Schallschutzmaßnahmen zwingend umzusetzen sind. Die Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens muss von vornherein ausgeschlossen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In der Schallimmissionsprognose wurden keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit berücksichtigt. Die in der Schallimmissionsprognose enthaltenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" im Rahmen der Bauausführung zu erbringen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	11.06.2020 06.07.2021	

Stellungnahme vom 11.06.2020

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm:

Punkt 1

An Hand der schalltechnischen Untersuchung durch Ing. Büro Frank & Apfel vom 04. 11. 2018 sind nachfolgende Auflagen für die Zustimmung zu erfüllen:

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

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

Die Planung ist als Mischgebiet einzustufen.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der weiteren Planung wurde die Schallimmissionsprognose überarbeitet. In der Schallimmissionsprognose LG 46/2020-A vom 04.12.2020 wurden die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen (Leipziger Straße), des Schienenverkehrs (Leipziger Straße), der Parkierungsvorgänge auf dem P+R-Parkplatz östlich des Geltungsberichts und der gewerblichen Schallquellen (Einkaufszentrum) sowie des Vorhabens selbst geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Bei deren Realisierung wird si-

chergestellt, dass die Grenzwerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden. Die Prognose wird Anlage der Begründung.

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

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

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

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

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

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

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

Klimaökologie:

Punkt 2

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus klimaökologischer Sicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB

folgende Auflagen:

Minimierung des Versiegelungsgrads durch:

- *Festsetzung einer intensiven Begrünung der Dachflächen auf den ausgewiesenen Flächen der Dachgärten*
- *Festsetzung einer extensiven Begrünung der Dachfläche auf dem Reiterlein-Gebäude*
- *verkehrliche Erschließung ausschließlich über den Ernst-Neufert-Weg*
- *Verwendung gering versiegelnder, wasserdurchlässiger Baumaterialien auf den Wege- und Passageflächen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster), um auch ausreichende Verdunstung und Versickerung zu ermöglichen*

Minimierung der Überwärmung durch:

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

Begrenzung der Luftschadstoffbelastung durch:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

Die vorhandenen Grünflächen können im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden. Im Bebauungsplan sind aber Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die mindestens zu 90% gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern, Frühjahrsblüher und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die ebenerdigen Freiflächen werden als das Gebäude umgebende Aufenthalts- und Spielbereiche als Rasenflächen in Kombination mit Staudenschmuckpflanzungen,

lockeren Strauchpflanzungen, schattenspendenden Bäumen sowie Block- und Heckenstrukturen gestaltet. Baumreihen bilden den Grundstücksabschluss im Norden und Südosten. Fassadenbegrünungen erfolgen insbesondere an den Laubengängen und an ggf. geschlossenen Wandbereichen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

Punkt 3

Gemäß Stadtratsbeschluss ist ein Detailklimagutachten zu erstellen, um die Einwirkungen des Bauvorhabens auf die Belüftung und auf den Kaltlufttransport zu untersuchen und ggf. weitere Planungsempfehlungen für die Festsetzungen abzuleiten.

Begründung: Die im Geltungsbereich liegende Freifläche ist ein hoch aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet mit hoher bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Die Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Großflächige Versiegelungen sollten daher aus klimafunktionaler Sicht ausgeschlossen bleiben. Mit der geplanten Baumasse sind umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der „Klimaexpertise Riegel & Reiter auf dem Ringelberg, Erfurt“ (INKEK – Institut für Klima- und Energiekonzepte, 03/2020) und im „Lokalklimatischen Gutachten“ (Lohmeyer GmbH, 12/2020) wurden potenzielle klimatische Veränderungen untersucht, die durch die Umsetzung des Vorhabens hervorgerufen werden würden. Die Untersuchungen stellen fest, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände bestehen. Da die geplante Bebauung lokal-klimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu erhalten. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts.

Untere Abfallbehörde

Punkt 4

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

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Begründung

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

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

Untere Naturschutzbehörde

Dem Vorentwurf wird mit folgenden Auflagen zugestimmt:

Punkt 5: Artenschutz

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

Untere Bodenschutzbehörde / Untere Wasserbehörde

Keine Einwände

Stellungnahme vom 06.07.2021

Die untere Naturschutzbehörde (Hinweise), die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Bodenschutzbehörde, die untere Wasserbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes zu.

Untere Naturschutzbehörde

In Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat wird dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter" unter folgenden Hinweisen zugestimmt:

Punkt 1

Die parallel geplante Verlagerung des P+R-Parkplatzes auf die Nordseite der Leipziger Straße wird unsererseits kritisch gesehen, da mit dieser Baumaßnahme erneut Ackerflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, was mit erheblichen Eingriffen in die Lebensraumfunktionen der Feldflur und das Landschaftsbild am Stadtrandbereich der Stadt Erfurt verbunden ist.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange dieses Bebauungsplanverfahrens zum Gegenstand. Die in der Begründung auf S. 13 benannte geplante Erweiterung des bestehenden P+R-Parkplatzes auf einem Grundstück an der Leipziger Straße (gegenüber vom Christophoruswerk) wurde zur Erläuterung der Rahmenbedingungen erwähnt, steht jedoch in keinerlei Zusammenhang mit dem Bebauungsplan KRV725. Diese Erweiterungsabsicht findet sich in der am 01.07.2020 durch den Stadtrat beschlossenen Park-and-Ride-Konzeption.

Punkt 2

Artenschutz: Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Avifauna und Insektenarten sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens

- *großflächige Verglasungen zu vermeiden bzw. entsprechende Verglasungen mit Vogelschutzmaßnahmen zu wählen (Vogelschutzglas),*
- *insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden, welche nur direkt zum Boden strahlen und eine niedrige Farbtemperatur aufweisen (< 3000 K).*

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Im Grünordnungsplan ist unter „Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen“ eine entsprechende Maßnahme Mi 2 formuliert. („Mi 2 Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.“)

Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 3: Umweltbericht

Die Aussagen zu den Prognosen zum Umweltzustand sind sehr allgemein formuliert. Der Vergleich der Umweltauswirkungen zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan EFS083 und dem geplanten Bebauungsplan KRV725 ("Prognose bei Durchführung der Planung") sollte deutlicher herausgearbeitet werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet und ist der Begründung als Anlage beigefügt (neuer Stand: 21.09.2021)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	23.04.2020 25.05.2021	

Stellungnahme vom 23.04.2020

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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

Punkt 2

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 25.05.2021

keine Einwände.

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

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Für die geplanten Gebäude sind zwei bauliche Rettungswege vorgesehen.

Punkt 2

Allgemeine Hinweise zu Löschwasser und Rettungswegen.

Abwägung

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

Begründung

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

Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Des Weiteren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete brandschutztechnische Maßnahmen und Vorkehrungen festgelegt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	04.06.2020 25.05.2021	

Stellungnahme vom 04.06.2020

Keine grundsätzlichen Bedenken

Die nachfolgenden Anregungen sind zu beachten:

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet ist durch den Ernst-Neufert-Weg im Nordosten erschlossen und wird weiterführend durch die Leipziger Straße im Nordwesten und Walter-Gropius-Straße im Nordosten an das städtische Straßennetz angeschlossen.

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

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

Punkt 2

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

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

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

Punkt 4

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

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Stellungnahme vom 25.05.2021

Keine grundsätzlichen Bedenken

Punkt 1

In der Stellungnahme des Bauamtes zur Drucksache 0007/21 vom 13.01.2021 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die von der Thüringer Bauordnung (§49 ThürBO LV.m. Nr. 49.1.7 Vollz-BekThürBO) abweichende Festlegung zu den notwendigen Stellplätzen zur Clusterwohnung (5 Stellplätze) nicht in Abstimmung mit der Bauaufsicht erfolgte, sondern die Bauaufsicht lediglich vom Konzept des Teilens (Reduzierung der Stellplatzanzahl für die Cluster-

wohnung auf 3 Stellplätze durch Anordnung des Carsharing-Stellplatzes) in Kenntnis gesetzt wurde.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

In der Begründung wird unter 3.5 Herstellen von Stellplätzen auf Seite 32 der Passus „in Abstimmung mit dem Bauamt“ gestrichen.

Punkt 2

Die im Abwägungsschreiben vom 21.01.2021 aufgeführten Punkte nehmen zu den Belangen der unteren Denkmalbehörde wir zur Kenntnis, sehen unsere Hinweise und Anregungen aber nicht entkräftet. Der in der Abwägung zitierte 1. Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT) bestimmt ausschließlich "Schutzbereiche für den Umgebungsschutz der Kulturerbestandorte von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung. "Für diese gilt ein "besonders weiträumiger fachübergreifender Schutzanspruch der Kulturerbestandorte insbesondere vor optischen Beeinträchtigungen, der zusätzlich zu denkmalrechtlichen Ansprüchen gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSch)" gilt. Die durch den Bebauungsplan KRV725 betroffenen Blickbeziehungen aus und über das Denkmalensemble "Altstadt Erfurt" sind im Regionalplan nicht aufgeführt und bedürfen daher der denkmalrechtlichen Einzelfallprüfung. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist dabei gemäß ThürDSchG an die fachliche Stellungnahme des TLDA gebunden. Wir empfehlen zeitnah mithilfe der geforderten Visualisierung eine einvernehmliche Lösung mit dem TLDA herbeizuführen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Auf eine Visualisierung des Baukörpers von weiträumigen Blickpunkten im Rahmen der Umweltprüfung wurde und wird auch weiterhin verzichtet.

In Z 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) wurde für den Kulturerbestandort Dom und Severikirche ein Umgebungsschutz geregelt, der nach dem 1. Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT) konkretisiert wurde (vgl. Z 2-2 im E-RP-MT, Kulturerbestandort KES-5). Wie aus der Abbildung (Auszug aus der Karte 2-4 Sicherung des Kulturerbes, Schutzbereiche für die Kulturerbestandorte Regionalplan Mittelthüringen, 09/2019) ersichtlich wird, befindet sich das geplante Vorhaben nicht in einer der Blickachsen zum Kulturerbestandort Dom und Severikirche. Das Gebäude soll durch eine bauliche Hochpunktentwicklung an der östlichen Einfahrt in die Landeshauptstadt Erfurt eine qualitätvolle Landmarke setzen. Die geplante Höhe von ca. 26,5 m („Reiter“) bleibt weit unter den in der Zone II maximal zulässigen 70 m. Das Vorhaben entspricht diesbezüglich den raumordnerischen Vorgaben.

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich für Bau- und Kunstdenkmalpflege (Erfurt) wurde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und hat am 30.04.21 wie folgt geantwortet:

„Das geplante Vorhaben wird aufgrund der dargestellten Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen (bis zu 8 Vollgeschosse) eine weiträumlich Wirksamkeit entfalten, die sich auch auf die Stadtsilhouette Erfurts, und somit auch auf das Denkmalensemble der Erfurter Altstadt mit Dom und Severikirche und dessen überlieferte landschaftliche Einbettung auswirkt. Aufgrund der Entfernung des Vorhabens zum Stadtzentrum und dem Anschluss an die bestehende Sied-

lungsstruktur werden aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege jedoch keine Einwände geltend gemacht.“

Punkt 3: Städtebauliche Denkmalpflege

Auch wenn das Vorhaben den Vorgaben des Entwurfs zum Regionalplan Mittelthüringen (E-RP-MT) entspricht, hat das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf aufgrund der weiträumigen Wirksamkeit (Gebäudehöhe und Breite) auf eine möglich erhebliche Beeinträchtigung des Ensembles der Erfurter Altstadt verwiesen. Daher sollten die Blickbeziehungen über die Altstadt u. a. vom Petersberg und Cyriaksburghinsichtlich der geplanten Bebauung im Hintergrund visualisiert und geprüft werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Siehe Begründung Punkt 2

Punkt 4: Archäologie

Bisher hat das TLDA, Bereich Bodendenkmalpflege in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf auf die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen hingewiesen. Eine Prüfung auf die tatsächliche archäologische Relevanz und ggf. daraus resultierende Forderungen sollte nicht erst im Genehmigungsverfahren erfolgen. Wir empfehlen eine rechtzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem TLDA, Bodendenkmalpflege.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Empfehlung einer rechtzeitigen Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem TLDA, Bodendenkmalpflege wird gefolgt.

Zudem wurde das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Weimar) als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und hat am 05.05.21 wie folgt geantwortet:

Einverständnis. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen übernommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg"	
von	Entwässerungsbetrieb, Abt. Kanalnetz	
mit Schreiben vom	04.06.2020 20.05.2021	

Stellungnahme vom 04.06.2020

Punkt 1

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

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

Darüber hinaus wird eine Regenrückhaltung in Form eines unterirdischen Speicherkörpers mit etwa 12 m³ Speichervolumen vorgesehen, da der Boden im Planungsgebiet nicht versickerungsfähig ist. Diese ermöglicht die gedrosselte Abgabe von Regenwasser in das städtische Kanalnetz. Entsprechende Vereinbarungen hierzu werden im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen.

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

Stellungnahme vom 20.05.2021

Punkt 1

Die Belange des Entwässerungsbetriebes sind ausreichend berücksichtigt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

