

An das Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

per Mail vorab!

Erfurt, den 28.05.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725 "Riegel und Reiter auf dem Ringelberg" – Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Sichtung der im Internet eingestellten Unterlagen zur **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB** bringen wir folgende Bemerkungen vor:

- 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 genutzten Brachfläche erfährt somit eine städtebauliche Aufwertung und reduziert eine Außenentwicklung der Stadt Erfurt auf gutem Ackerboden.
- 2.) „Der Vorhabenträger plant konkret die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem 8-geschossigen („Reiter“) und einem 6-geschossigen („Reiterlein“) sowie einem verbindenden 2-geschossigen („Riegel“) Gebäudeteil. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen wie Hausarzt, Tierarzt, Apotheke, Gastronomie als Ergänzung zu den örtlichen Angeboten sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Die Obergeschosse sind 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). Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung passt sich in das vorhandene Umfeld ein.“ (S.19

BUND Erfurt	Vorstand: Robert Bednarsky	Erfurter Bank e.G.
Trommsdorffstraße 5	Inken Karst	IBAN DE34 8206 4228 0000 4324 15
99084 Erfurt	Alexandra Schubert	BIC ERFBDE8EXXX
www.bund-erfurt.de	Susanne Brauckhoff-Sell	
bund.erfurt@bund.net	Claudia Rötter	Vereinsregister: Erfurt VR 95
Telefon/Fax: 0361-555 03 45 / 19	Burkhard Becker	Steuernummer: 151/141/07473

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

- 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.
- 4.) Wir begrüßen aber, dass der Vorhabensträger sich „...im Rahmen des Wohnbaulandmodells verpflichtet, unter anderem 20 % der zu errichtenden Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungsbau gemäß der geltenden Förderrichtlinie des Freistaates Thüringen (ISSP) zu erstellen.“ (S.10 der Begründung des Vorhabens)
- 5.) **„Lokalklimatisch** wird das Untersuchungsgebiet laut Landschaftsplan Erfurt dem Osthang – Abdachung der Melchendorf – Kersplebener Lößplatte zum pleistozänen Talboden zugewiesen und vollständig der Klimaschutzzone 2. Ordnung zugeordnet (Landschaftsplan Erfurt Abb. 20 S.157). Die Bereiche der östlich angrenzenden Bebauung werden als „Sanierungszone“ eingestuft. Der südwestlich gelegene Hang befindet sich in den Klimaschutzzonen 1. und 2. Ordnung und ist zusammen mit den Flächen des Geltungsbereichs aus stadtklimatischer Sicht ein hoch aktives, kernstadtnahes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und aufgrund der teilweise stärkeren Hangneigung ein Gebiet mit ausgebildetem, funktionstüchtigem Kaltluftabfluss.“ (S.15)

„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 Untersuchung stellen fest, dass Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 „Riegel und Reiter auf dem Ringelberg“ (Stand 04.12.2020) Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Seite 21 von 34 **aus stadtklimatischer Sicht keine Einwände** bestehen. Da die geplante Bebauung lokalklimatisch keine wesentlichen Einschränkungen in den bestehenden Siedlungsbereichen bei den nächtlichen Belüftungsverhältnissen hervorruft, sind keine städtebaulichen/sonstigen Maßnahmen notwendig, um die bio- und stadtklimatische Funktionalität bzw. den Kaltlufttransport zu

erhalten. Der Neubau wird die klimatischen Situationen nur unwesentlich beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für das Mesoklima (Stadtklima, Kaltluftabfluss), als auch für das Mikroklima. Der Neubau reagiert sehr gut auf die klimaökologischen Anforderungen des Standorts. Darüber hinaus werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung extensiver Dachbegrünung für die obersten Dächer der Baufelder 1 und 2 („Reiter“ und „Reiterlein“) sowie intensiver Dachbegrünung für die Dachfläche der Baufelder 3 und 4 vermindert.“ (S.20f.)

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 nichtabgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Mithin sind auch Kaltlufteintragsprobleme nicht auszuschließen. Und bei zunehmenden heißen Tagen durch den Klimawandel verschärft sich das Problem des Nichtabbaus von Inversionen ganz sicher vom 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)

- 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 werden. 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.

7.) Zum **Ruhenden Verkehr nur soviel**: Warum zusätzlich 52 PKW-Stellplätze neu geschaffen werden müssen (s.S.31), erschließt sich 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.

8.) **Wir begrüßen die festgesetzten Gründächer, Dachgärten und Fassadenbegrünungen sowie die Maßnahmen zur Gestaltung der Grünanlagen und das Pflanzen von klima-resilienten 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 ich auf ein Minimum zu reduzieren und möglichst offenporig, wenn nicht gar ganz in Rasenbetonsteinen anzulegen. Zumindest die Parkplätze sollten so angelegt sein.

9.) Wir gehen auch davon aus, dass eine **insektenfreundliche Beleuchtung** vom Vorhabensträger 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.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Robert Bednarsky
(Vorsitzender BUND-Erfurt)