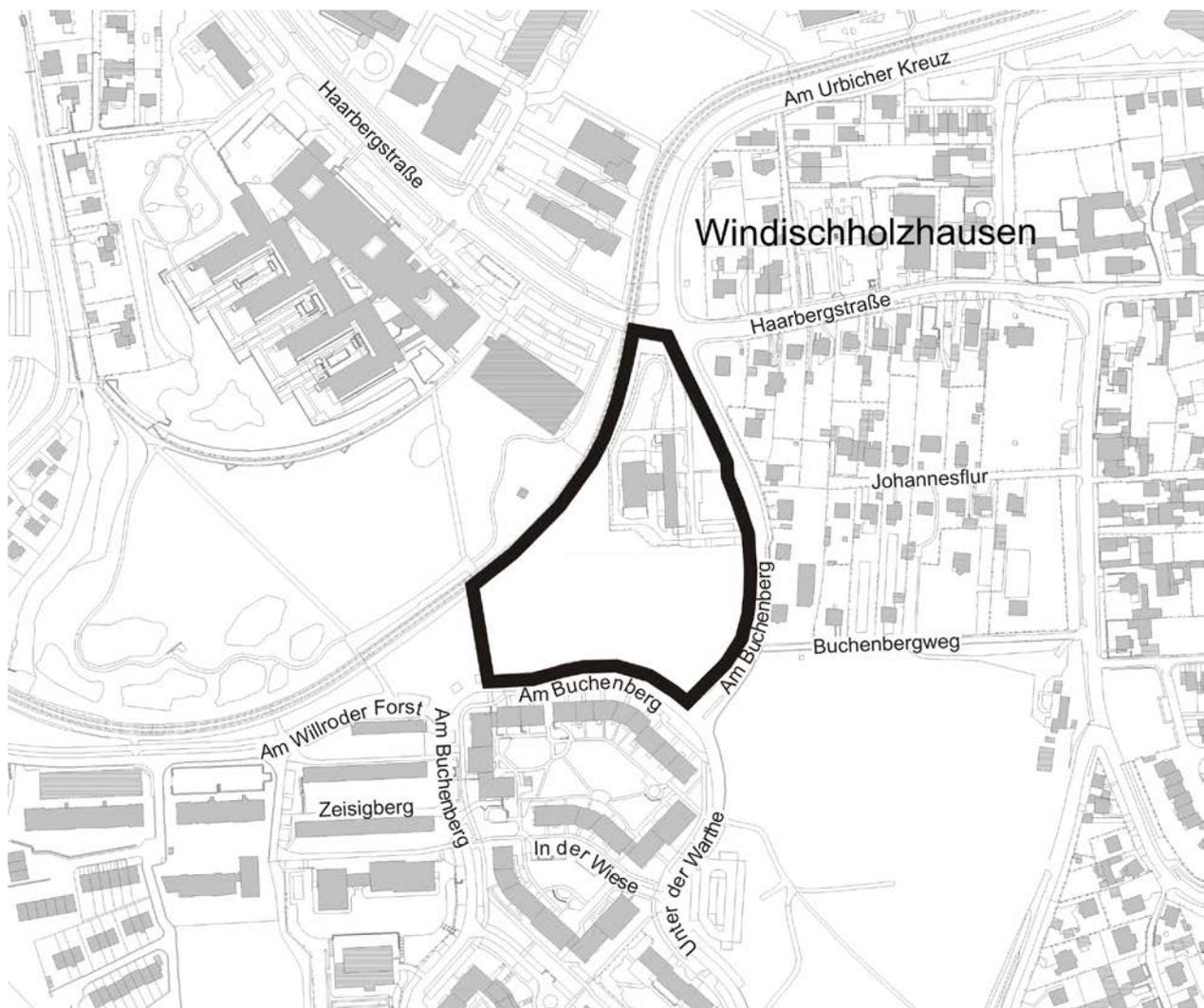


Vorhabenbezogener Bebauungsplan MEL704

"Erweiterung des Katholischen Krankenhauses 'St. Johann Nepomuk' Erfurt"

Begründung



Impressum



Verfasser



DNR Daab Nordheim Reutler
Partnerschaft > Architekten,
Stadt- und Umweltplaner
Floßplatz 11
04107 Leipzig
0341 / 2682061
daab@dnr-leipzig.de
www@dnr-leipzig.de

Dipl.-Ing. Cathleen Wentow
Dr.-Ing. Karlfried Daab

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34
99096 Erfurt

Datum: 09.05.2018

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| 1. Allgemeine Begründung | |
| 1.1. Planerfordernis | 5 |
| 1.2. Verfahren | 5 |
| 1.2.1. Verfahrensablauf | 5 |
| 1.2.2. Grünordnungsplan und Umweltbericht | 7 |
| 1.3. Geltungsbereich | 7 |
| 1.4. Übergeordnete Planungen | 7 |
| 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 1.4.2. Flächennutzungsplan | 7 |
| 1.5. Bestandsdarstellung | 8 |
| 1.5.1. Lage und Größe des Geltungsbereiches | 8 |
| 1.5.2. Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 1.5.3. Gebäudebestand und aktuelle Nutzung | 8 |
| 1.5.4. Erschließung | 8 |
| 1.5.5. Umweltsituation | 8 |
| 1.5.6. Ortsbild und Erholungsnutzung | 10 |
| 1.6. Allgemeine Planungsziele | 10 |
| 2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB | 11 |
| 2.1. Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 2.2. Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 2.3. Höhenlage von Festsetzungen | 12 |
| 2.4. Überbaubare Grundstücksfläche, | 13 |
| 2.5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten | 13 |
| 2.6. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 14 |
| 2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 14 |
| 2.8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 17 |
| 2.9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe | 18 |
| 2.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 20 |
| 2.11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 21 |
| 2.12. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft | 23 |
| 3. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB | 24 |
| 3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 24 |
| 3.2. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter | 26 |
| 3.3. Gestaltung von Einfriedungen | 26 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4. | Erschließung des Plangebietes | 27 |
| 4.1 | Verkehrerschließung | 27 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 27 |
| 5. | Folgekosten für die Gemeinde und Bodenordnung | 28 |
| 5.1 | Investitions- und Unterhaltungskosten | 28 |
| 5.2 | Bodenordnung | 28 |
| 6. | Flächenbilanz | 28 |
| 7. | Hinweise zum Planvollzug | 28 |
| 7.1 | Auffälliger Bodenaushub | 28 |
| 7.2 | Bodenaufschlüsse | 28 |
| 7.3 | Archäologische Bodenfunde | 29 |
| 7.4 | Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften | 29 |
| 7.5 | Geometrische Eindeutigkeit | 29 |
| 7.6 | Fernwärme | 29 |
| 7.7 | Artenschutz | 29 |
| 7.8 | Pflanzenliste | 30 |

Anlagen:

Anlage 1 – Umweltbericht (UB) vom 30. Juni 2017

Anlage 2 – Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) vom 30. Juni 2017

Anlage 3 – Grünordnungsplan (GOP) vom 16.03.2018

Anlage 4 – Schallimmissionsprognose vom 30. Juni 2017

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL704 „Erweiterung des Katholischen Krankenhauses ´St. Nepomuk´ Erfurt“ sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umgestaltung der ehemaligen Berufsschule am Buchenberg sowie für einen Erweiterungsbau einer Psychiatrie als Neubau gesichert werden.

Der Vorhabenträger hat in einer ersten Baustufe wegen des stark steigenden Bedarfs an medizinischer Versorgung die Stationen der Psychiatrischen Tagesklinik, der Psychiatrischen Institutsambulanz (PIA) sowie das Hospiz bereits aus dem Hauptgebäude am Buchenberg ausgelagert. Dazu hat sie das ehemalige Berufsschulgebäude östlich des bestehenden Krankenhauses saniert und zum „Haus Buchenberg“ umgebaut. In einem zweiten Abschnitt soll südlich an die umgebaute Schule eine Psychiatrie mit entsprechenden Versorgungs- und Behandlungsräumen sowie ein Bettentrakt mit 120 Betten neu errichtet werden. Dazu hat der Vorhabenträger im Jahr 2016 ein VOF-Verhandlungsverfahren durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf soll mit dem Bebauungsplan MEL 704 umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan ist aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Psychiatrie mit 120 Betten
2. Sicherung der medizinischen Versorgung der Einwohner der Stadt Erfurt
3. Vorhabenbezogene Festsetzung der Gestaltung des Gebäudes der Psychiatrie
4. Umsetzung des ausgewählten Entwurfs des VOF-Verhandlungsverfahrens „Objektplanung – Neubau Psychiatrie und Neustrukturierung nordwestliche Funktionsbereiche“

1.2 Verfahren

1.2.1 Verfahrensablauf

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 1579/09 vom 28.10.2009, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 20.11.2009, wurde der Bebauungsplanvorentwurf MEL598 "Erweiterung des Katholischen Krankenhauses St. Nepomuk" gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 20.11.2009, ist vom 30.11.2009 bis zum 08.01.2010 durch öffentliche Auslegung dieses Vorentwurfes MEL598 und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2009 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Das Bebauungsplanverfahren MEL598 "Erweiterung des Katholischen Krankenhauses St. Nepomuk" ruhte seit 2009 und wird nicht weitergeführt.

Stattdessen wird auf der Grundlage des Antrags des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 21.06.2017 für das Vorhaben "Neubau Psychiatrie" der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL704 "Erweiterung des Katholischen Krankenhauses ´St. Johann Nepomuk´ Erfurt“ aufgestellt und eingeleitet.

Der Stadtrat Erfurt hat am 06.09.2017 mit Beschluss Nr.1264/17, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 29.09.17, den Einleitungs- und Aufstel-

lungsbeschluss gefasst, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes MEL598 (Beschluss Nr. 1579/09 vom 28.10.2009) durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis zum 10.11.2017 (Monatsfrist) öffentlich ausliegen.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessenen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlaß¹ z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist, bei denen besonders umfangreiche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen. Die Zahl der betroffenen Belange oder der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.

Des Weiteren ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über rechtliche Anforderungen hinausgehend entsprechend den zeitlichen Anforderungen an die Dauer einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen.

¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

1.2.2 Grünordnungsplan und Umweltbericht

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL704 „Erweiterung des Katholischen Krankenhauses ‘St. Johann Nepomuk’ Erfurt“ wurde ein Grünordnungsplan (siehe Anlage 4) sowie ein Umweltbericht (siehe Anlage 2) durch das Büro Alkewitz Landschaftsarchitekten aufgestellt. Für den Grünordnungsplan bildet § 5 Abs. 1 ThürNatG die rechtliche Grundlage.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MEL704 „Erweiterung des Katholischen Krankenhauses ‘St. Nepomuk’ Erfurt“ umfasst die Flurstücke 305, 308/1, 308/2 bis 308/7, 308/10, 308/11, 308/13, 308/15, 308/17 sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Buchenberg" mit den Flurstücken 301/1, 301/2, 301/4, 301/5 der Gemarkung Melchendorf, Flur 9 und wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke des Vorhabenträgers sowie Teile der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche "Am Buchenberg". Die Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist notwendig, um die Straßenbaumstandorte als Ausgleichspflanzungen festzusetzen und damit planungsrechtlich zu sichern.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, sieht im Bereich der sozialen Infrastruktur für Gesundheitseinrichtungen vor, dass Standortentscheidungen für notwendigen Neubau oder Konzentration von Krankenhäusern zugunsten der höherrangigen Zentralen Orte getroffen werden sollen.

Dieser Zielstellung kommt der Bebauungsplan MEL704 durch die Erweiterung des Katholischen Krankenhauses Erfurt in vollem Umfang nach. Aufgrund des in den letzten Jahren enorm gestiegenen Bedarfs an medizinischer Versorgung, wurden in einem ersten Schritt die Stationen der Psychiatrischen Tagesklinik, der Psychiatrischen Institutsambulanz (PIA) sowie des Hospizes ausgelagert und in der ehemaligen Berufsschule östlich des bestehenden Krankenhauses untergebracht. In einem zweiten Schritt soll eine Psychiatrie mit 120 Betten neu errichtet werden. Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht. Das Plangebiet ist im FNP teilweise als Fläche für Gemeinbedarf, Anlagen und Einrichtungen „Schulen und Bildungseinrichtungen“, Grünanlagen ohne Zweckbestimmung sowie Fläche für Sport- und Spielanlagen, überlagert mit Grünfläche dargestellt. Aus diesen Darstellungen des wirksamen FNP lässt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL704 nicht entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen und den Bebauungsplan aus dem FNP entwickeln zu können, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im FNP als neues Planungsziel künftig Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MEL704 kann aus den geplanten Darstellungen des FNP entwickelt werden.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2 ha befindet sich im Stadtteil Melchendorf der Landeshauptstadt Erfurt und grenzt im Osten unmittelbar an die Ortslage Windischholzhausen. Im Süden befindet sich das Wohngebiet "Am Buchenberg", im Westen grenzen das derzeitige Klinikgelände des Katholischen Krankenhauses sowie eine Gleisanlage der Straßenbahn an. Das Plangebiet wird unmittelbar im Norden von der Haarbergstraße und im Osten und Süden von der Straße „Am Buchenberg“ umgrenzt. Nördlich der Haarbergstraße befinden sich die Gewerbegebiete des ehemaligen Mikroelektronikstandortes Südost.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Grundstücke der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Am Buchenberg" liegen im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Berufsschule am Buchenberg, die inzwischen zum „Haus Buchenberg“ mit psychiatrischer Tagesklinik (PIA) und Hospiz umgebaut wurde. Das mehrgeschossige Bestandsgebäude ist voll unterkellert. Die Freiflächen sind von gärtnerisch angelegten Grünflächen, befestigten Flächen für Parkplätze sowie Brachflächen geprägt.

1.5.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Erfurt in ca. 6 km Entfernung zum Stadtzentrum. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Straßenbahnhaltestelle "Katholisches Krankenhaus" mit der Linie 3 in einer Fahrzeit von 15 Minuten bis zum Hauptbahnhof.

Die verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen gesichert. Im Süden des Planungsgebietes queren befestigte und unbefestigte Fußwege zwischen der Straßenbahnhaltestelle „Katholisches Krankenhaus“ und der Ortslage Windischholzhausen das Gelände.

1.5.5 Umweltsituation

Klima

Die anthropogen veränderten Flächen des Untersuchungsraumes wie Straßen, Gebäude, Plätze und Mauern, besitzen je nach Versiegelungsgrad geringe oder gar fehlende Luftfilterwirkungen. So fehlen allen versiegelten Bereichen luftfilternde Vegetationsstrukturen. Diese Bereiche wirken sich daher ungünstig auf Mikro- und Mesoklima aus. Das Plangebiet ist insgesamt durch Überwärmung, eine hohe Feinstaubbelastung und schlechte Durchlüftung gekennzeichnet.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Nähe sind keine permanenten Oberflächengewässer vorhanden.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen des angrenzenden Straßenbahnverkehrs, Straßenverkehrs, des vorhandenen Parkhauses des KKH sowie gewerbliche Schallimmissionen der nordwestlich befindlichen Gewerbegebiete.

Zur Prüfung der Lärmbeeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung² durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in Kap. 2.10 zusammengefasst.

Pflanzen

Auf der Fläche befindet sich nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt schützenswerter Baumbestand. Der Baumbestand innerhalb des Planungsraumes weist Gehölzbestände unter 30 Jahren auf. Im Bereich des bestehenden Gebäudes sind vorwiegend intensiv genutzte Grünflächen wie Scherrasen, Strauch- und Staudenflächen sowie teilweise auch Ziergehölze und Schnitthecken anzutreffen. Auf den Freiflächen im Übergangsbereich zwischen den Gebäudestrukturen und der anschließenden offenen Fläche hat sich eine überwiegende Ruderalvegetation eingestellt. Eine entsprechende Mahd erfolgt einmal im Jahr. Besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen.

Tiere

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im intensiv genutzten, städtischen Raum ist ein Vorkommen verschiedener Arten der freien Landschaft kaum zu erwarten. Grund dafür ist zum einen eine intensive Nutzung der umliegenden Flächen und zum anderen wirken die Haarbergstraße sowie die Straße „Am Buchenberg“ teilweise als unüberwindbare Barriere für viele Tiere.

Eine sog. „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)“ wurde im April 2017 durchgeführt.³

Aufgrund der überwiegend naturfernen Flächennutzung, der teilweise bestehenden Einfriedungen und der eingeschränkten Vegetationsausstattung (überwiegend im nördlichen Bereich) kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet bislang nur eingeschränkt als Lebensraum für verschiedene Arten zur Verfügung steht. Das Planungsgebiet bietet aufgrund der derzeitigen Ausstattung jedoch potentiell Lebensraum für Heuschrecken, Grillen, Vögel und Fledermäuse.

Bei Begehungen des Geländes wurden keine Quartiere von Fledermäusen im Gebäude festgestellt, jedoch konnten in Spalten am Gebäude Männchenquartiere nachgewiesen werden. Vorkommende Arten dieser Quartiere sind die Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Das Große Mausohr (*Myotis myotis*) konnte jagend gesichtet werden. Damit ist das Vorkommen streng geschützter Fledermausarten nach Bundesartenschutzverordnung belegt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung empfiehlt deshalb mit Verweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Winterquartiere für Fledermausarten vorzusehen. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Weiterhin konnten verschiedene Vogelarten für den Landschaftsraum nachgewiesen werden. Alle Europäischen Vogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Gemäß § 44 BNatSchG bestehen für diese Arten Verbote (Zugriffsverbote).

Im Ergebnis der Betrachtung für die vorkommenden Vogelarten wurden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt. Dementsprechend ist keine Ausnahmeregelung erforderlich. Mit dem Neubau der Psychiatrie auf der angrenzenden Fläche werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berührt. Insgesamt wird dem Schutzgut Tiere eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

² ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik, Gutachterliche Stellungnahme, Ermittlung und Beurteilung der auf das B-Plangebiet wirkenden maßgeblichen Schallimmissionen, Bebauungsplan MEL704 „Erweiterung des Katholischen Krankenhauses St. Johann Nepomuk“, Weimar, Juni 2017

³ Ingenieurbüro für Planung und Umwelt, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP), April 2017

Altlasten

Die im Plangebiet gelegenen Flächen wurden nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es ist keine Nutzung bekannt, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätte.

1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten von Erfurt im Stadtteil Melchendorf, der charakterisiert ist durch einen hohen Grün- und Freiflächenanteil durch den nahe gelegenen „Willrodaer Forst“.

Das Ortsbild des Plangebietes wird bestimmt durch den großmaßstäblichen Geschosswohnungsbau "Am Buchenberg", das ehemalige Schulgebäude mit psychiatrischer Institutsambulanz (PIA), Psychiatrische Tagesklinik und Hospiz sowie die kleinteilige Bebauung der Ortslage Windischholzhausen. Mit dem geplanten Neubau der Psychiatrie soll an die Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des vorhandenen Katholischen Krankenhauses angeknüpft werden. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Aufgrund seiner Struktur und Ausstattung hat das Gebiet eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll der Siegerentwurf des durchgeführten VOF-Verfahrens „Objektplanung - Neubau Psychiatrie und Neustrukturierung nordwestliche Funktionsbereiche“, der Entwurf des Büros Ludes Generalplaner GmbH, umgesetzt werden.

Die psychiatrische Klinik des Katholischen Krankenhauses „St. Johann Nepomuk“ in Erfurt ist derzeit an zwei Standorten verteilt. Mit dem nun geplanten Neubau einer Psychiatrie als Anbau an das bestehende „Haus Buchenberg“ soll eine Zusammenführung und Konzentration der psychiatrischen Funktionseinheiten umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund werden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

1. Es soll auf einem Grundstück im baurechtlichen Außenbereich das erforderliche Planungsrecht für den Neubau einer Psychiatrischen Klinik mit 120 Betten geschaffen werden.
2. Zwischen der vorhandenen Parkanlage des KKH und dem Willrodaer Forst ist eine Grünvernetzung zu sichern
3. Innerhalb dieser Grünvernetzung soll eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung hergestellt werden, die eine fußläufige Verbindung zwischen Straßenbahnhaltestelle und der Ortslage Windischholzhausen sicherstellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Vermeidung städtebaulicher Missstände (Lärm, Nutzungs- und Baudichte, Leerstand).

2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet zur Erweiterung des Katholischen Krankenhauses „St. Johann Nepomuk“ wird als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die Nutzungen eines Krankenhauskomplexes von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die zur Erweiterung des bestehenden Katholischen Krankenhauses erforderlichen Gebäude werden im Bebauungsplan mit ihren Nutzungen festgesetzt und dem Hauptzweck des Katholischen Krankenhauses in Erfurt zugeordnet. Es wird ein voneinander abhängiger Anlagenkomplex entstehen, der im Zusammenhang geplant und abschnittsweise realisiert wird und wegen seiner gemeinsamen Zweckausrichtung einer organisatorischen Zusammenfassung bedarf.

Zeichnerische Festsetzung sowie textliche Festsetzung Nr. 1.1:

Sondergebiet SO1 „Tagesklinik“

Das Sonstige Sondergebiet SO1 „Tagesklinik“ dient der Unterbringung einer psychiatrischen Tagesklinik, einer psychiatrischen Institutsambulanz, eines Hospizes einschließlich der dazugehörigen Nebeneinrichtungen. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Stationen der psychiatrischen Tagesklinik, der psychiatrischen Institutsambulanz sowie des Hospizes wurden aus dem im Jahr 2003 bereits in Betrieb genommenen Neubau des Krankenhauses „St. Johann Nepomuk“ ausgelagert und in dem sanierten ehemaligen Schulgebäude östlich des Krankenhauses untergebracht („Haus Buchenberg“). Damit wurde das Gelände des Katholischen Krankenhauses in einer ersten Baustufe um 0,8 ha vergrößert, um die frei werdenden Räumlichkeiten im Hauptgebäude anderweitig nutzen zu können.

Die festgesetzte Hauptnutzung entspricht dem bereits in Betrieb genommenen Nutzungsumfang.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung sind auch Räume für ergänzende Nutzungen z.B. wie Therapieräume zulässig. Diese Nutzungen sind der im Umfang der Hauptnutzung untergeordnet.

Zeichnerische Festsetzung sowie textliche Festsetzung Nr. 1.2: Sondergebiet SO2 „Krankenhaus“

Das Sonstige Sondergebiet SO2 „Krankenhaus“ dient der Unterbringung einer Psychiatrie mit 120 Betten einschließlich der dazugehörigen Nebeneinrichtungen. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die psychiatrische Klinik des Katholischen Krankenhauses „St. Johann Nepomuk“ in Erfurt ist derzeit auf zwei Standorte verteilt. Mit dem geplanten Neubau einer Psychiatrie, als Anbau an das bestehende „Haus Buchenberg“, soll eine Zusammenführung und Konzentration der psychiatrischen Funktionseinheiten umgesetzt werden. Entsprechend dem Raumprogramm wird eine Gesamtbettenzahl von 120 Betten festgesetzt. Damit kann der Bedarf an Bettenkapazitäten planungsrechtlich gesichert werden.

Neben den Bettenstationen sind auch Räume für ergänzende Nutzungen wie die Funktionsdiagnostik und den klinischen Arztdienst zulässig. Diese Nutzungen sind im Umfang der Hauptnutzung untergeordnet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestandsbebauung im Sondergebiet SO 1 „Tagesklinik“ wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ)
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- durch Festsetzung der Oberkante der Gebäude als Höchstmaß.

Für die Neubebauung im Sondergebiet SO 2 „Krankenhaus“ wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ)
- durch Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse mit drei Geschossen
- durch Festsetzung der Oberkante der Gebäude als Höchstmaß.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse sowie der baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt ist.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1: Grundflächenzahl

In den Sonstigen Sondergebieten wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Textlich wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen werden hier die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. §17 Abs. 8 BauNVO deutlich unterschritten, um das Grundstück stark zu begrünen, die Freiflächen landschaftsarchitektonisch ansprechend gestalten zu können sowie gleichzeitig die Eingriffe in Natur und Landschaft weitestmöglich auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung der beabsichtigten Höhenentwicklung der Gebäude werden die Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Sondergebieten sowie die maximal zulässigen Gesamtgebäudehöhen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse für den Altbau (SO1) wird mit 3-4 Geschossen festgesetzt und orientiert sich damit am derzeitigen Bestandsgebäude. Die Zahl der Vollgeschosse für den Neubau (SO2) wird als zwingendes Maß mit drei Geschossen festgesetzt, damit der Neubau den Altbau weder dominiert noch ihm untergeordnet ist, sondern gemeinsam mit dem Altbau als zusammenhängendes Ensemble wirkt.

Ein Eingangsgebäude und eine Verbindungsspanne im Erdgeschoss zum Altbau sind eingeschossig und entsprechend mit einer maximalen Geschosszahl von eins festgesetzt.

2.3 Höhenlage der Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2: Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante Gebäude (OK) ist der höchste Punkt der Gebäude bzw. Gebäudeteile. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als Oberkante Gebäude die Attika.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als Höhe über NHN (Normal-Höhen-Null) definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für den Altbau (SO1) orientiert sich dabei am vorhandenen Bestandsgebäude.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für den Neubau (SO2) sichert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudeensembles

Mit den Höhenfestsetzungen ist eine maximale Fassadenhöhe von ca. 11 m möglich. Das entspricht einer durchschnittlichen maximalen Geschosshöhe von bis zu max. ca. 3,65 m.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.1: Baugrenzen

Die Überschreitung von Baugrenzen ist durch Treppenanlagen, Lichtschächte, Lüftungstürme, Windfänge und Eingangsdächer bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen dahingehend bestimmt, dass entsprechend dem Vorhabenkonzept baukörperähnliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden. Die enge Bindung ist zur Sicherung des Raumkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und Freiräume erforderlich.

Die Baugrenzen vollziehen im Sondergebiet SO 1 den heutigen baulichen Bestand („Haus Buchenberg“) nach. Im Bereich des Erweiterungsbaus im Sondergebiet SO 2 umgrenzen sie die geplante Baukontur und geben einen Spielraum von etwa 1 m für künftige geringfügige Planänderungen während der Entwurfs- und Ausführungsplanungsphase.

Um darüber hinaus eine flexible Gebäudeplanung zu ermöglichen, soll ausnahmsweise die Überschreitung von Baugrenzen durch Treppenanlagen, Lichtschächte, Lüftungstürme, Windfänge und Eingangsdächer zulässig sein. Diese Anlagen ordnen sich optisch unter und verändern die Gebäudekubatur nur unwesentlich.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.1: Nebenanlagen

Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs 1 BauNVO sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

Der Ausschluss bzw. die Beschränkung von hochbaulichen Nebenanlagen dient sowohl dem Schutz des Bodens durch Minimierung der Bodenversiegelung als auch der städtebaulichen Ordnung und der Gestaltung zusammenhängender Frei- und Grünräume. Damit wird eine klare Dispositionsgrundlage zur Lage zulässiger Nebenanlagen geschaffen und die Störwirkung auf die Raumstruktur und den Charakter der Freiflächen minimiert.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.2: Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Um auf den Baugrundstücken zusammenhängende Grün- und Freiflächen gestalten zu können, sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Damit dient diese Festsetzung der Sicherung des Raumkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage und Umfang der zulässigen Stellplatzanlagen sowie zur Minimierung der Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiflächen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind ausreichend groß, um den Stellplatzbedarf für das Hospiz (4 Stellplätze) sowie für die Tagesklinik (31 Stellplätze) überwiegend zu decken.

Der darüber hinaus erforderliche Stellplatzbedarf, insbesondere für den Neubau der Psychiatrie (ein Stellplatz je 4 Betten) soll und kann in dem bereits vorhandenen Parkdeck des Katholischen Krankenhauses nachgewiesen werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.3.: Garagen, Carports, Tiefgaragen

Oberirdische Garagen und Carports sind im Plangebiet unzulässig.

Stellplätze vor der ehem. Schule sollen nicht als Garagen oder überdachte Stellplätze (sog. Carports) gebaut werden, um den Blick von der Straße auf das Krankenhausgebäude nicht zu verstellen.

Die Festsetzung dient darüber hinaus dem Schutz des Bodens durch Minimierung der Bodenversiegelung/ Grundstücksunterbauung sowie Minimierung der Störwirkung auf die Raumstruktur und den Charakter der Freiflächen.

2.6 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der Straßenbegrenzungslinien orientiert sich überwiegend an den bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen und dem dazugehörigem Straßengrundstück.

Lediglich im Norden des Plangebiets wird eine ca. 55 m² große Fläche als Straßenverkehrsfläche auf dem Grundstück des Katholischen Krankenhauses festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Vorhaltefläche, die benötigt wird, um künftig einen Kreisverkehr an der Einmündung der Straße „Am Buchenberg“ in die Haarbergstraße errichten zu können. Die Planung des Kreisverkehrs ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Planung und Bau soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans aber zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein und schon jetzt planungsrechtlich vorbereitet werden.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5.1: Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

Ein- und Ausfahrten sollen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig sein, um Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf der Straße „Am Buchenberg“ durch weitere Ein- und Ausfahrten zu verhindern.

Das Plangebiet wird an zwei Stellen an das umgehende Straßennetz angebunden werden. Der nördliche Bereich mit einer Ein- und Ausfahrt hält zur Kreuzung mit der Haarbergstraße einen mit mehr als 50 m ausreichenden Abstand ein. Diese Einfahrt besteht bereits, sie erschließt sowohl den Parkplatz der Tagesklinik als auch den Wirtschaftshof.

Die südliche Ein- und Ausfahrt besteht ebenfalls, muss aber für den Neubau der Psychiatrie umgestaltet und verbreitert werden. Hier ist eine PKW-Vorfahrt für das Krankenhaus vorgesehen.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Delegation von Vermeidungsmaßnahmen in das nachgeordnete Zulassungsverfahren

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich für besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten relevant ist, die nach § 42 Abs. 1 BNatSchG Zugriffsverboten unterliegen.

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

Eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gegeben, weil damit keine dauerhaften oder unüberwindbaren Hindernisse der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

Abhängig von der Spezifik des jeweiligen Bauvorhabens können unterschiedliche Maßnahmenalternativen sinnvoll sein. Aus Zweckmäßigkeitsgründen wird deshalb auf eine abschließende Festsetzung bestimmter Maßnahmen im Bebauungsplan verzichtet.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote bestimmte Tathandlungen untersagen, werden sie nicht bereits durch die Überplanung an sich, sondern erst durch die Verwirklichung der Planung verletzt.⁴ Adressat der Zugriffsverbote ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Plan umsetzt. Eine Delegation in den Vollzug der Satzung ist somit zulässig und hier auch sinnvoll.⁵

Durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Bebauungsplan werden Vollzugsbehörden und Bauherren darüber informiert, dass im nachgeordneten Zulassungsverfahren entsprechende Nebenbestimmungen zu erwarten sind.

Festsetzung Nr. 6.1: Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen

In den Sonstigen Sondergebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann (z.B. Befestigung mit Drainpflaster, Pflaster mit breiten Fugen).

Die Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB trägt dazu bei, den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die geplante Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung stark eingeschränkt. Außerdem trägt die Ableitung zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen bei. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des ungünstigen kf-Wertes nicht möglich. Es soll gedrosselt in den Vorfluter in der Straße „Am Buchenberg“ eingeleitet werden.

Wegen der in den letzten Jahren erhöhten Starkniederschlagsereignisse sind alle Maßnahmen zur Reduzierung des unmittelbaren Niederschlagsabflusses hilfreich. Wasseraufnahmefähige Bodenoberflächen mindern den Regenwasserabfluss und verbessern die bioklimatischen Standortbedingungen. Durch eine Versickerung von Flächen wird Regenwasser zurückgehalten. Das dient gleichzeitig der Wasserversorgung angrenzender Grünflächen, Bäume und Sträucher.

Die versiegelten Flächen innerhalb des Sondergebiets werden mit Ausnahme des Wirtschaftshofes in die angrenzenden Grünflächen versickert. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden derzeit ebenso wie der Wirtschaftshof in den öffentlichen Regenwasserkanal „Am Buchenberg“ eingeleitet.

⁴ BVerwG Beschluss vom 25.08.1997- 4 NB 12/97

⁵ Pauli, Artenschutz in der Bauleitplanung in BauR 5/2008 S.759ff
Stürer, Natur- und Umweltschutz in der Bauleitplanung, S.15

Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Rückhaltung von Regenwasser

Auf den Baugrundstücken sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen. Die Fläche muss die Realisierung von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ ermöglichen.

Um die städtischen Systeme und die Vorfluter zu entlasten, soll das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen teilweise auf den Grundstücken im Plangebiet gesammelt werden. Diese Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB trägt ebenfalls dazu bei, den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel ist die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers am Ort seiner Entstehung.

Die Entwässerung aller Dachflächen soll über Freispiegelleitungen in eine zentrale Zisterne von 5 m³ Fassungsvermögen erfolgen. Die Zisterne wird zur Bewässerung der Gartentherapieflächen verwendet. Überflüssiges Wasser wird in den bestehenden Teich am Akutkrankenhaus des KKH geleitet. Dort besteht eine Reserve zur Regenrückhaltung von ca. 250 m³. Das Regenrückhaltevolumen wird zusammen mit den Dachwässern des Akutkrankenhauses gedrosselt mit 2,5 l/s in die Vorflut „Am Schöntal“ eingeleitet.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3: Entsiegelungsmaßnahmen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 ist die Fläche vollständig zu entsiegeln.

Mit den Entsiegelungsmaßnahmen werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert.

Textliche Festsetzung Nr. 6.4: Dachbegrünung

Mindestens 75% der Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf 75% von insgesamt ca. 2375 m² Dachfläche führt dazu, dass auf den nicht bzw. gering geneigten Dachflächen das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet bzw. der Abfluss verzögert wird. Mit dieser Begrünung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Dachbegrünungen dienen auch Offenlandtierarten, besonders Insekten und Vögeln, als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen wie z.B. Lüftungstürme. Hier ist die Nutzung der Anlagen nicht mit einer Begrünung vereinbar.

Die Beschränkung der Begrünung auf 75% der Dachfläche erlaubt im Bedarfsfall die Anordnung von Dachaufbauten. Diese sind in der textlichen Festsetzung 10.2 begrenzt auf 15% der Dachfläche.

Die festgesetzte Substratstärke von mind. 10 cm ist die Mindestvoraussetzung für die Ansiedlung einer funktionsfähigen Vegetationsschicht entsprechend der Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.⁶, ohne damit die statischen Anforderungen an die Dachkonstruktion unverhältnismäßig zu erhöhen.

⁶ FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, 2008

Textliche Festsetzung Nr. 6.5: Baumpflanzungen

Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ bei einer Breite von 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind dauerhaft luft- und waserdurchlässig zu erhalten.

Die Festsetzungen sichern den langfristigen Erhalt der gepflanzten Bäume, indem sie eine ausreichende Größe und eine fachgerechte Ausführung der Wurzelbereiche definiert.

2.8 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichnerische Festsetzung: Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

G Mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung wird ein Fußweg im südlichen Plangebiet gesichert, der eine kurze Verbindung zwischen Straßenbahnhaltestelle und der Ortslage Windischholzhausen. Der Gehweg führt in Richtung Osten weiter in den Buchenbergweg.

Zeichnerische Festsetzung: Mit Leitungsrechten L1 – L9 zu belastende Fläche

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen ausschließlich der Bestandssicherung der vorhandenen, das Plangebiet querenden Leitungen.

L 1 Mit einem Leitungsrecht für eine Regenwasserleitung zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung soll künftig eine bestehende Regenwasserleitung gesichert werden.

L 2 Mit einem Leitungsrecht für eine Schmutzwasserleitung zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung soll künftig eine bestehende Schmutzwasserleitung gesichert werden.

L 3 Mit einem Leitungsrecht für eine Schmutzwasserleitung und eine Regenwasserleitung zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung sollen künftig eine bestehende Schmutzwasserleitung und eine Regenwasserleitung gesichert werden, die parallel zur Straße am Buchenberg auf dem Gelände des Katholischen Krankenhauses liegen.

L 4 Mit einem Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung soll künftig eine bestehende überregionale Trinkwasserleitung („Fernwasserleitung“) gesichert werden, die parallel zur Straße „Am Buchenberg“ auf dem Gelände des Katholischen Krankenhauses liegt.

L 5 Mit einem Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung soll künftig eine bestehende Trinkwasserleitung gesichert werden, die parallel zur Straßenbahn auf dem Gelände des Katholischen Krankenhauses verläuft.

L 6 Mit einem Leitungsrecht für eine Telekomleitung zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung soll künftig eine bestehende Fernleitung der Telekom gesichert werden.

L 7 Mit einem Leitungsrecht für eine Fernwärmeleitung zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung wird eine bestehende Fernwärmeleitung gesichert, die u.a. das nördlich angrenzende Krankenhaus mit Wärme versorgt als auch der Wärmeversorgung des geplanten Neubaus im Sondergebiet SO2 dient.

L 8 Mit einem Leitungsrecht für eine Trennkanalisationstrasse zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung soll künftig eine bestehende Trennkanalisationstrasse des Entwässerungsbetriebs Erfurt gesichert werden.

L 9 Mit einem Leitungsrecht für einen Hausanschlusskanal zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Mit dieser Festsetzung soll künftig ein bestehender Hausanschlusskanal des Entwässerungsbetriebs Erfurt gesichert werden.

Die festgesetzten, unterschiedlichen Breiten der Flächen für Leitungsrechte ergeben sich aus den Schutzstreifenregelungen der jeweiligen Betreiber und Eigentümer der Ver- und Entsorgungsanlagen. Die im Grundbuch einzutragenden Rechte sollen auch die Anfahrbarkeit der Leitungen mit entsprechender Technik zur Instandhaltung und Betreibung umfassen.

2.9 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung Nr. 7.1. Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

In Feuerungsanlagen dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verwendet werden.

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

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

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen

Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO₂ bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, in dem die Fernwärme anliegt und Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Laut § 5 (1) Fernwärmesatzung ist im Satzungsgebiet bei diesbezüglich erschlossenen Grundstücken jedes Gebäude anzuschließen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Betrachtungsbereich der derzeit geltenden und vom Thüringer Landesverwaltungsamt herausgegebenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Erfurt (01/2012) zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung durch Feinstaub und Stickoxide. Hiernach entfällt allein auf den Hausbrand rund 54% der NO₂-Gesamtbelastung. Die Pflicht zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV erfordert daher Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionsbelastung durch Hausbrand. Speziell die hohen spezifischen Emissionen beim Einsatz von Holz in Kleinfeuerungsanlagen werden im Luftreinhalteplan als besonderes Problem herausgestellt.

Bei einem Vergleich der Schadstoffemissionen von Holz (Hackschnitzel, Holz-Pellets) mit Erdgas normiert auf eine Energienachfrage von 1 kWh ergeben sich gemäß Ausführungen im Luftreinhalteplan Mehrfachbelastungen durch die Verwendung von Holzbrennstoffen um einen Faktor 230-330 bei Stäuben und 3-7 bei NO_x.

Feste und flüssige Brennstoffe unterliegen grundsätzlich einem immanenten Nachteil gegenüber gasförmigen Energieträgern, da sie vor der eigentlichen Verbrennung zunächst in ein brennbares Gas überführt werden müssen, sodass selbst unter optimierten Feuerungsbedingungen mit gasförmigen Brennstoffen ein wesentlich besserer Ausbrand gegenüber Fest- bzw. Flüssigbrennstoffen erzielt wird. Reduktionsmaßnahmen im Hausbrandsektor stellen daher primär auf die Verwendung emissionsarmer Feuerungsanlagen ab. Die Maßnahmen im Luftreinhalteplan zielen unter anderem auf einen Verzicht auf den Einsatz emissionsrelevanter Fest- und Flüssigbrennstoffe in Bebauungsplänen im innenstädtischen Bereich ab. Punkt 2.3.1. der Maßnahmeplanung des Luftreinhalteplanes von 2012 beinhaltet die Fortführung der Begrenzung der Heizmedien in B-Plänen zur Emissionsbegrenzung.

Ausgehend von der lufthygienischen Situation in Erfurt erfolgte daher fallkonkret der Ausschluss von festen Brennstoffen, bei deren Verwendung wesentlich mehr Schadstoffe entstehen als beispielsweise bei Gas.

Die CO₂-Neutralität des Festbrennstoffes Holz (d.h. es wird bei der Verbrennung nur so viel CO₂ freigesetzt wie die Pflanze während ihres Wachstums aufgenommen hat) trifft auf einen globalen Bilanzraum zu. An der Verwendungsstelle und somit lokal stellen Holzfeuerungsanlagen hingegen relevante Emissionsquellen dar. Der getroffene Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen stellt daher primär auf (lokale) Immissionsschutzbelange ab.

Bei Feinstaub tragen auch Kamine und Kaminöfen in erheblichem Umfang zur Luftbelastung bei, besonders wenn diese handbeschickt werden. Die Emissionen während des Betriebes werden meist durch die Geruchsanteile im Abgas wahrgenommen und führen häufig zu Nachbarbeschwerden. Da der gelegentliche Betrieb offener Kamine nach § 4 Abs. 4 der 1. BImSchV keinen weitergehenden emissionsbegrenzenden Anforderungen unterliegt, kann ein wirksamer Schutz nur durch bauplanerische Festsetzungen in Form eines Ausschlusses von Festbrennstofffeuerungen sichergestellt werden.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet maßgeblich wirkenden Schallimmissionen sowie die Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Büro ITA7, Weimar erstellt (siehe Anlage 8.4). Im Ergebnis des Gutachtens sind bei Berücksichtigung aller Umstände und Tatsachen schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Geräuschen an der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Im Rahmen dieser Prognose wurden folgende Schallquellen berücksichtigt:

- Straßenverkehrslärm
- Schienenlärm Straßenbahn
- Hubschrauberfluglärm
- Gewerbelärm
- Therapieflächen der Psychiatrie
- Wirtschaftshof

Das Gutachten prognostiziert eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die gewerblichen Schallimmissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Infolge der durch Straßen- und Schienenlärm verursachten Schallimmissionen sind sowohl im SO1 als auch im SO2 Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV während der Nachtzeit zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellen keine normativen Grenzen dar und unterliegen grundsätzlich einer planerischen Abwägung. In Anbetracht des engen Netzes hoch belasteter Verkehrswege in der Stadt Erfurt sind Planungen außerhalb vorbelasteter Bereiche nur begrenzt möglich. Mit dem Ziel der Nutzung des Gebäudealtbestandes der ehemaligen Berufsschule, der erforderlichen räumlichen Nähe des Erweiterungsbaus zum Haupthaus des KKH sowie der Abwägungsdirektive des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist es in diesem konkreten Fall begründet, ein Sondergebiet in einem bereits vorbelasteten Bereich zu planen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden lediglich an den West- und Nordfassaden überschritten, während sie auf den Ost- und Südfassaden vollumfänglich eingehalten werden.

Vor dem Hintergrund der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile sowie den Lüftungsvorkehrungen für im Nachtzeitraum genutzte Aufenthalts- und Schlafräume liegen Verhältnisse vor, die mit einer Kliniknutzung als vereinbar zu erachten sind.

Als aktive Schallschutzvorkehrung wurde ein 3 m hoher Lärmschutzwall an der westlichen Plangebietsgrenze untersucht. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am geplanten Neubau eingehalten. Da der erzielbare Schallschutz durch die aktive Schallschutzmaßnahme in einem ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht sowie eine freiraumplanerisch nicht gewollte optische Barrierewirkung erzielt, wird im Bebauungsplan kein Lärmschutzwall zur Straßenbahnanlage festgesetzt.

Stattdessen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, mit denen den Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach Norm DIN 4109-1 auch ohne Lärmschutzwall entsprochen wird.

⁷ ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar, Gutachterliche Stellungnahme P 1061/16 , Ermittlung und Beurteilung der auf das B-Plangebiet wirkenden Schallimmissionen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 704 „Erweiterung des katholischen Krankenhauses ‚St. Johann Nepomuk‘ Erfurt“

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.1: Passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN4109 auszubilden. Für die in der Planzeichnung als "Fassadenabschnitt für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" festgesetzten Fassadenabschnitte im SO1 ist für im Nachtzeitraum genutzte Aufenthalts- und Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

In der Planzeichnung ist entlang des überwiegenden Teils der nördlichen und westlichen Fassaden in den Sondergebieten SO1 und SO2 der Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109-1 festgesetzt.

Diese Festsetzung im Sondergebiet SO 1 gilt für einen Teil der nach Norden und Westen ausgerichteten Fassadenabschnitte. Die Fassadenabschnitte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es handelt sich um den nördlichen Kopf des Bestandsgebäudes sowie um kurze Fassadenteile der zur Straßenbahn ausgerichteten Gebäudeecke⁸.

Die Festsetzung greift im Falle einer Neubebauung oder einer Umnutzung der Sondergebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Die derzeitigen Nutzungen sind bereits genehmigt und genießen Bestandsschutz.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle Begrünungsmaßnahmen dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsraumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen sowie der bodenschonenden Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus haben diese Festsetzungen eine klimaökologische Ausgleichsfunktion.

Die Maßnahmen dienen gleichzeitig der Kompensation des Eingriffs durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL704. Die verschiedenen Maßnahmen stellen eine Biotopwertsteigerung der jetzigen Biotopausstattung dar und sind geeignet den entsprechenden Kompensationsbedarf abzudecken. Es werden neue Biotopflächen geschaffen bzw. die relativ vereinzelt vorkommenden, bedeutsamen Biotope aufgewertet. Die Beibehaltung und Verbesserung dieses wertvollen Biotopzustandes führt zu einer Zunahme der Lebensraumqualität für die Fauna und Flora und trägt zur Erhöhung der Biotopvielfalt bei.

Textliche Festsetzung Nr. 9.1: Maßnahme M1

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind 3 heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität HST, 3xv, STU 18/20) entsprechend Pflanzliste 3 als Einzelbaum oder Baumgruppen und Heckenstrukturen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen.

Die Maßnahme dient der Begrünung des Plangebietes sowie der Abgrenzung der Straße „Am Buchenberg“.

Diese Maßnahme ist eine Forderung aus der Baugenehmigung B0551/2009-2 im Rahmen der Genehmigung des Umbaus der ehem. Berufsschule (Ersatzpflanzung) und wurde bereits umgesetzt.

⁸ ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar, Gutachterliche Stellungnahme P 1061/16 , Ermittlung und Beurteilung der auf das B-Plangebiet wirkenden Schallimmissionen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 704 „Erweiterung des katholischen Krankenhauses ‚St. Johann Nepomuk‘ Erfurt“, Anlage 8

Textliche Festsetzung Nr. 9.2: Maßnahme M2

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 ist mit Heckenstrukturen und Laubgebüsch sowie mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestqualität HST, 3xv, STU 18/20) in einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum je 200 m² entsprechend Pflanzliste 2 und 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume können darauf angerechnet werden.

Die Maßnahme dient zum Teil der äußeren Eingrünung des Plangebietes mittels Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen auf einer Fläche von insgesamt 1.792 m². Die in der Planzeichnung standörtlich dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Strauchpflanzungen werden als neuer Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel fungieren und tragen aktiv zur Biotopvielfalt bei.

Textliche Festsetzung Nr. 9.3: Maßnahme M3

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind auf 50% der Flächen heimische, standortgerechte Feldgehölze und Heckenstrukturen mit überwiegender Strauchanteile zur äußeren Eingrünung des Klinikgeländes zu pflanzen. Es sind unterschiedliche Gehölze gem. Pflanzliste 2 und 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum je 200 m² Pflanzfläche zu verwenden (Mindestqualität HST, 3xv, STU 18/20). Auf den verbleibenden 50% der Fläche sind außerhalb von Wegen Rasenflächen anzulegen.

Vorgesehen ist die Pflanzung verschiedener, heimischer Sträucher zur äußeren Eingrünung des Plangebietes. Die Heckenstrukturen dienen neben einer optischen Abschirmung der insgesamt 4.866 m² großen Fläche auch der Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen (neue Biotopstrukturen) für verschiedene Tierarten. Es werden Teillebensräume einer artenreichen Fauna und Flora geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert. Das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Textliche Festsetzung Nr. 9.4: Maßnahme M4

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 ist eine Streuobstwiese mit 16 Obstbäumen (Mindestqualität HST, STU 12/14) und einem Pflanzabstand von mind. 8 m anzulegen. Es sind ausschließlich regionaltypische Sorten gemäß Pflanzliste 4 zu verwenden.

Die Maßnahme dient zur Aufwertung der insgesamt 775 m² großen Fläche durch eine Pflanzung von 16 Obstbäumen als typisches Element der Kulturlandschaft. Besonders Streuobstwiesen dienen als Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vögel und tragen zur Biotopvielfalt bei. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert, ein Klimatelement mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.5: Maßnahme M5

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 ist auf 80% der Gesamtfläche eine extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten mind. 5 Bäume (Mindestqualität HST, 3xv, STU 18/20) als Einzelbaum oder Baumgruppe entsprechend Pflanzliste 3 zu pflanzen. Auf den verbleibenden 20% der Flächen sind Stauden zu pflanzen.

Es erfolgt auf einer Fläche von insgesamt 2.528 m² die Anlage extensiver Wiesenflächen sowie die Pflanzung von mind. 5 Laubbäumen als Einzelbäume oder Baumgruppen zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten parallel zur Straße am Buchenberg. Das Landschaftsbild wird aufgewertet. Das extensive Grünland trägt zur Ergänzung vorhandener Biotope sowie zur Vielfalt und Biotopvernetzung bei. Es werden Teillebensräume einer artenreichen Fauna und Flora geschaffen, die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.6: Anpflanzungen von Bäumen

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind Bäume (Mindestqualität HST, 3xv, STU 20/25) gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Dies gilt nicht für die Maßnahmefläche M4. Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise parallel zum Straßenverlauf verschoben werden.

Festgesetzt wird die Pflanzung einer Baumallee mit Hochstämmen wegbegleitend zum bestehenden Gehweg angrenzend an der Straße „Am Buchenberg“. Die Maßnahme dient vorwiegend zur Gestaltung der Fläche, stellt aber auch eine Bereicherung für verschiedene Tierarten dar. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Durchwurzelung und Erhöhung der Infiltrationsrate sowie durch eine dauerhafte Vegetationsdecke verbessert, ein Klimatelement mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird geschaffen (vgl. Maßnahme M 7 im Grünordnungsplan und Umweltbericht).

Die textliche Festsetzung 9.7 sichert die erforderlichen Pflanzqualitäten der Straßenbäume entlang der Straße „Am Buchenberg“. Die Pflanzqualitäten wurden so gewählt, dass die beabsichtigten ökologischen und gestalterischen Ziele der Baumpflanzungen erreicht werden können.

Textliche Festsetzungen Nr. 9.7: Baumerhalt und Baumschutz

Die festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese gemäß Festsetzung Nr. 9.7 zu ersetzen.

Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.12 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Bebauungsplanverfahren abschließend entschieden wird.

Die durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe werden durch den erstellten Grünordnungsplan bewertet und ein Kompensationsbedarf ermittelt. Ungeachtet einer nicht bestehenden normativen 100%igen Ausgleichspflicht wird in der Abwägung gegenüber anderen Belangen in Anbetracht der Lage des Gebietes ein weitestgehender Ausgleich bzw. Ersatz für die vorgenommenen Eingriffe als erforderlich angesehen.

Der durch Ausgleichmaßnahmen im Planungsgebiet selbst erzielte Wertzuwachs von 101.833 Flächenäquivalenten steht einem Wertverlust von 120.270 Flächenäquivalenten gegenüber. Somit kann der benötigte Kompensationsbedarf nicht in vollem Umfang im Geltungsbereich

des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 18.437 Flächenäquivalenten wird als externe Kompensationsmaßnahme im Süden der bestehenden Flächen des Katholischen Krankenhauses, in der Gemarkung Melchendorf, Flur 9, Flurstück 148/4 ausgeglichen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL 704.

Im Ergebnis ist der in Form von internen (+101.833) und externen Ausgleichmaßnahmen (+20.000) erzielte Wertzuwachs von 121.833 Flächenäquivalenten höher als der Wertverlust von 120.270 Flächenäquivalenten. Der Ausgleich von baulichen Eingriffen wird damit durch die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die externe Ausgleichsmaßnahme gewährleistet. Nach Durchführung aller Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist neben der Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen alternativ die "Zuordnung" durch vertragliche Regelungen möglich. Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aus folgenden Gründen auf die Zuordnungsfestsetzung verzichtet:

Das Baugebiet wird durch einen Vorhabenträger entwickelt und vermarktet, welcher sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Zeit verpflichtet. Dazu zählen auch die gemäß Grünordnungsplan bilanzierten und festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß dem im Durchführungsvertrag festgelegten Bauzeitenplan durch den Vorhabenträger.

Weiterhin werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzt, so dass die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und deren Unterscheidung für Eingriffe durch Erschließungsanlagen oder durch Baugrundstücke damit entbehrlich ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL 704.

3 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 BauGB

3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 10.1: Dachform

Dächer sind nur als Flachdächer zulässig. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Im Plangebiet sollen nur Flachdächer zulässig sein, um eine einheitliche Dachlandschaft des Klinikkomplexes zu erreichen. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der modernen und zeitgemäßen Architektursprache des im VOF-Verfahren ausgewählten Entwurfs.

Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sollen nicht verwendet werden, da sie zu aufdringlich sind und im benachbarten Baugebiet zu Störungen führen können.

Textliche Festsetzungen Nr. 10.2: Dachaufbauten

Dachaufbauten sind auf 15% der Dachfläche zu begrenzen. Sie sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und müssen allseitig um mind. 2 m hinter die Gebäudeflucht zurückspringen.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten soll die Störfunktion von Dachaufbauten auf das architektonische Gesamtbild minimiert werden. Dachaufbauten sind bei dem geplanten dreigeschossigen Gebäude aus der Fußgängerperspektive kaum zu sehen, wenn sie maximal 1 m hoch sind und um mindestens 2 m hinter der Gebäudeflucht liegen.

Textliche Festsetzungen Nr. 10.3: Ansichten

Die baulichen Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.

Die Festsetzung sichert die Umsetzung der gestalterischen Qualität des im VOF-Verfahren ausgewählten Entwurfs. Die Architekten beschreiben die Fassade wie folgt:

„Das äußere Erscheinungsbild des Neubaus soll sich an dem hellen Farbton des Altbaus orientieren. Die geschlossenen Fassadenflächen sind als vorgehängte, hinterlüftete Keramikfassade (Terrakottafassade) geplant. Das Gebäude erhält durch die keramische Oberfläche eine natürliche Anmutung. Die hellen, warmen Farbtöne wirken einladend und freundlich auf Patienten und Besucher. Alle Fassaden erhalten einen individuell steuerbaren Sonnenschutz in Form von farbigen Markisen oder Jalousien. Dadurch entsteht ein belebtes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild. Die Farbigkeit des Sonnenschutzes soll sich an dem im Haus Buchenberg verwendeten Rotton des Ziegels orientieren.“⁹

Textliche Festsetzungen Nr. 10.4: Keramikfassade

Die Fassaden sind als helle Keramikfassade auszuführen.

Auch diese Festsetzung sichert die Umsetzung der gestalterischen Qualität der Fassade des im VOF-Verfahren ausgewählten Architektenentwurfs.

Textliche Festsetzungen Nr. 10.5: Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien

Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien und -elemente sind nicht zulässig.

Spiegelnde oder glänzende Fassadenmaterialien sollen nicht verwendet werden, da sie zu aufdringlich sind im benachbarten Baugebiet zu Störungen führen können.

Textliche Festsetzungen Nr. 10.6: Verschattungselemente

Verschattungselemente sind in die Fassade zu integrieren.

Diese Festsetzung sichert die Umsetzung der gestalterischen Qualität des im VOF-Verfahren ausgewählten Entwurfs.

⁹ Ludes Generalplaner GmbH, Erläuterungsbericht zum Neubau der Psychiatrie des Katholischen Krankenhauses St. Johann Nepomuk Erfurt, Berlin April 2017, S. Anlage 1

Textliche Festsetzungen Nr. 10.7: Absturzsicherungen

Absturzsicherungen, z.B. für Fenster, Balkone, Loggien und Terrassen, sind in farbbeschichteten oder eloxiertem Metall auszuführen oder als geschosshohe Verglasung auszubilden.

Auch diese Festsetzung sichert die Umsetzung der gestalterischen Qualität des im VOF-Verfahren ausgewählten Architektenentwurfs.

3.2 Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr.11.1.: Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind durch geeignete bauliche Maßnahmen oder durch Begrünung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sowie der Straßenbahntrasse vor Einsichtnahme abzuschirmen.

Ungeordnet auf dem Grundstück stehende bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild, die stadträumlichen Strukturen sowie die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen. Um diesen Störgrad zu minimieren, sind die Standplätze der beweglichen Abfallbehälter abzuschirmen. Dazu eignen sich z.B. allseitig geschlossene bauliche Anlagen oder eine Begrünung.

3.3 Gestaltung der Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr.12.1 und 12.2: Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen sind unzulässig.

Die südliche Grundstückseinfriedung ist nördlich der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche einzuordnen.

Entlang der Straße „Am Buchenberg“ sollen die Klinik und das Hospiz nicht eingefriedet werden, sondern sich zur Straße hin offen präsentieren. Die übrigen geschützten Bereiche der Psychiatrie im Süden und Westen des Plangebiets sollen dagegen aus Sicherheitsgründen eingefriedet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12.3 und 12.4: Art der Einfriedungen

Die zulässigen Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig und zu hintergrünen.

Partielle Einfriedungen von Therapieflächen sind mit senkrechten Füllstäben und Übersteigschutz und einer maximalen Höhe von 3,5 m über der außen angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.

In der Regel sollen die Grundstückseinfriedungen aus optischen Gründen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Lediglich im Bereich der Therapieflächen sind aus Sicherheitsgründen höhere und gesicherte Einfriedungen erforderlich.

Einfriedungen sollen hintergrünt werden, z.B. mit Hecken, damit sie gestalterisch nicht abweisend wirken.

4 Erschließung des Plangebietes

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen „Am Buchenberg“ gesichert.

Die geplante Psychiatrie wird über eine Krankenhausvorfahrt direkt von der Straße „Am Buchenberg“ erschlossen. Über ein Foyer erreichen Patienten und Besucher den Neubau, über einen Verbindungsgang ist auch der Altbau an das neue Foyer angebunden und erhält hier ebenfalls einen neuen Hauptzugang.

Eine nördlich davon bereits vorhandene weitere Ein- und Ausfahrt ist für den ruhenden Verkehr sowie den Wirtschaftshof vorgesehen.

Aus westlicher Richtung ist das Grundstück fußläufig erschlossen, so dass der Verbindungsgang auch zur Erschließung des Gebäudekomplexes vom Haupthaus des Katholischen Krankenhauses aus genutzt werden. Dieser Zugang steht jedoch ausschließlich dem Personal zur Verfügung.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze, die sich innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Fernwärmeversorgungsgebietes, in dem die Fernwärmeversorgung eine Vorrangstellung einnimmt. Eine betriebsfertige Fernwärmeleitung liegt am Plangebiet an. Das Plangebiet soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Plangebiet mit flüssigen und/oder festen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen von einer Nutzung ausgeschlossen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1).

Die für die Erfassung der Abfälle benötigten Abfallbehälter sind auf dem Grundstück unterzubringen. Dies gilt insbesondere für die gemäß § 8 Abs. 4 AbfWS festgelegten Abfallbehälter für Hausmüll (graue Tonne) und Altpapier/Kartonagen - PPK (blaue Tonne) sowie für die im Holsystem erfassten Leichtverpackungsabfälle - LVP (gelbe Tonne). Zur Leerung der Abfallbehälter (graue, blaue und gelbe Tonne) sind diese nach Maßgabe des § 10 Abs. 4 AbfWS entsprechend bereitzustellen. Auf die Bereitstellung der Abfallbehälter im öffentlichen Verkehrsraum kann verzichtet werden, wenn der Standplatz der Abfallbehälter auf dem Grundstück durch die Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden kann und darf.

Der konkrete Abholstandort (= Übernahmeplatz) ist beim Vollzug der Abfallwirtschaftssatzung mit der dafür zuständigen Struktureinheit der Stadtverwaltung unter Einbeziehung des Entsorgungsunternehmens abzustimmen. Die Festsetzung eines expliziten Übernahmeplatzes im Bebauungsplan erfolgt nicht, sodass die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer ordnungsgemäßen und entsorgungstechnisch sinnvollen Abfallentsorgung beim Vollzug der Abfallwirtschaftssatzung nicht entgegenstehen.

5. Folgekosten für die Gemeinde und Bodenordnung

5.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Für die Stadt Erfurt entstehen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine zusätzlichen Investitionskosten. Die zusätzlichen Unterhaltungskosten für die anzupflanzenden Straßenbäume betragen 175€/Jahr brutto (25€/Baum+Jahr).

5.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Verfahren erforderlich, da sich alle Baugrundstücke in der Hand eines Eigentümers befinden und bereits erschlossen sind.

Die für die geplante Erweiterung der Straßenverkehrsfläche am Knotenpunkt Haarbergstraße – Am Buchenberg erforderliche Fläche befindet sich derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers. Konkrete Regelungen zur Grundstücksübertragung und –nutzung erfolgen im Durchführungsvertrag.

6. Flächenbilanz

| | |
|--|-----------------------|
| Fläche des Geltungsbereiches | 22.078 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 1.505 m ² |
| ...davon Fläche Kreisverkehr | 55 m ² |
| Sondergebiet SO 1 Tagesklinik | 7.181 m ² |
| Sondergebiet SO 2 Krankenhaus | 13.392 m ² |
| Maßnahmenflächen gemäß Grünordnungsplan/Umweltbericht: | |
| M 1 | 785 m ² |
| M 2 | 896 m ² |
| M 3 | 2433 m ² |
| M 4 | 775 m ² |
| M 5 | 2023 m ² |

Hinweis: Die Zahlen sind gerundet

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1 Auffälliger Bodenaushub

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7.2 Bodenaufschlüsse

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

7.3 Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

7.4 Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

7.5 Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstands gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

7.6 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

7.7 Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans MEL704 besitzt eine hohe Bedeutung für besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat. Das Plangebiet ist Lebensraum von Fledermäusen und Mauerseglern. Zur Vermeidung einer Verletzung von Zugriffsverboten nach § 42 Abs. 1 BNatSchG werden in den nachfolgenden Zulassungsverfahren folgende Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) des Ingenieurbüros für Planung und Umwelt¹⁰ vom 30.06.2017 (siehe Anlage 8.2) angeordnet werden. (siehe auch Umweltbericht).

- *Anbringen von 32 künstlichen Fledermausquartieren (Holzkästen oder Fledermausbausteine), je Gebäudefront 4 Stück an der oberen Gebäudehälfte.*

¹⁰ Ingenieurbüro für Planung und Umwelt (IPU) , Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan MEL704 „Erweiterung des Katholischen Krankenhauses `St. Johann Nepomuk` Erfurt“, Erfurt April 2017

- *Anbringen von 10 Mauerseglerquartieren an exponierten Fassadenbereichen und 6 Haussperling- bzw. Hausrotschwanzquartieren.*

7.8 Pflanzliste

Pflanzenliste 1 Mindestqualität HST, 3xv, STU 20/25

| | |
|--|------------------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> in Sorten | Spitz-Ahorn |
| <i>Alnus x spaethii</i> | Purpur-Erle |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Buche |
| <i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘ | Rot-Esche |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> | Gleditschie |
| <i>Tilia cordata</i> ‚Roelvo‘ | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| <i>Sorbus thuringiaca</i> ‚Fastigiata‘ | Thüringische Mehlbeere |

Pflanzenliste 2

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Viburnum opulus</i> | Schneeball |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Spirea</i> in Sorten | Spiere |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |

Pflanzenliste 3

| | |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |

Pflanzenliste 4

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <i>Malus domestica</i> (in Sorten) | Apfel |
| <i>Pyrus communis</i> | Birne |
| <i>Prunus avium</i> (in Sorten) | Süßkirsche |
| <i>Prunus cerasus</i> (in Sorten) | Sauerkirsche |
| <i>Prunus domestica</i> (in Sorten) | Pflaume, Zwetschge, Mirabelle |