

Titel der Drucksache:

Entscheidung zum Antrag auf Einleitung eines
Bebauungsplanverfahrens; Einleitungs- und
Aufstellungsbeschluss über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV642
"Pflegeheim - Magdeburger Allee 59"

Drucksache

1321/12

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	10.09.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	16.10.2012	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	07.11.2012	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 26.06.2012, für das Vorhaben „Pflegeheim Magdeburger Allee 59“ wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich eingeleitet werden.

02

Für den Bereich in der Andreasvorstadt, nördlich des Storchmühlenweges, westlich der Magdeburger Allee und südlich des Papiermühlenweges soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV642 „Pflegeheim Magdeburger Allee 59“ aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Pflegeheimes mit im Blockinnenbereich zu errichtenden Gebäudeteilen
- Bewältigung der Konflikte zwischen den aus dem Pflegeheim resultierenden Nebennutzungen und den umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich durch angemessene Gestaltung der Freiflächen

03

Die Vorhabensbeschreibung (Anlage 4) in der Fassung vom 26.06.2012 werden als Grundlage des Bebauungsplanes ANV642 "Pflegeheim Magdeburger Allee 59" unter Maßgabe der vorgenannten im Weiteren zu beachtenden Planungsziele grundsätzlich gebilligt.

04

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

05

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

10.09.2012 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2012	2013	2014	2015
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Übersichtskarte
- Anlage 2 - Lageplan
- Anlage 3 - Nutzungskonzept
- Anlage 4 - Vorhabensbeschreibung
- Anlage 5 - Antrag (nicht öffentlich)
- Anlage 6 - Eigentumsnachweis (nicht öffentlich)

(Die Anlagen 2 bis 6 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

bestehende Rechtslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az. 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06

zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 6 und 6.1, Genehmigung vom 15.02.12, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.6/2012 vom 30.03.2012

Sachverhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV642 ist beabsichtigt, ein seit vielen Jahren brachliegendes Grundstück eines ehemaligen Gewerbebetriebes und Produktionsstandortes mit einer Größe von ca. 0,4 ha zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Pflegeheimes mit Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im Stadtteil Andreasvorstadt an der Achse der Magdeburger Allee in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Vorhaben entspricht damit voll den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch das Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Eine intensive gewerbliche Nutzung, wie ehemals vorhanden, wäre an dieser Stelle, aufgrund der Immissionskonflikte, nicht möglich. Ein Pflegeheim fügt sich nach der Art der Nutzung in die umgebenden Strukturen eines Allgemeinen Wohngebietes ein und stellt aufgrund der Nutzung und der vorgesehenen Bebauungsstruktur eine erhebliche Verbesserung gegenüber der früheren Situation dar.

Mit dem Pflegeheim soll eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung an der Magdeburger Allee realisiert und so unmittelbar der Blockrand im nördlichen Bereich geschlossen werden. Weitere Gebäudeteile sollen in den Blockinnenbereich hinein errichtet werden. Ehemals war im Blockinnenbereich eine dichtere Bebauung mit einer intensiveren gewerblichen Nutzung vorhanden. Im inneren Bereich des Grundstücks bzw. des Gebäudeensembles sind gestaltete Freiflächen für die Bewohner und Nutzer des Pflegeheimes geplant. Das Erdgeschoss in dem Gebäudeteil, der den Blockrand ausbildet, soll durch Nutzungen wie z.B. Cafe/Bistro, Apotheke o. ä. sich zum öffentlichen Raum der Magdeburger Allee hin öffnen.

Dadurch erfährt die Magdeburger Allee eine angemessene funktionale Aufwertung. Mit dem Vorhaben können die vorgesehenen Nutzungen direkt an einer ÖPNV- Haltestelle an der Magdeburger Allee angeboten werden.

Das Vorhaben kann einen Entwicklungsimpuls für die Entwicklung von Brachflächen in den Nebenbereichen der Magdeburger Allee darstellen.

Die Erschließung ist von der Magdeburger Allee im südlichen Bereich in Form einer Gebäudedurchfahrt geplant. Das Vorhaben bedarf u. a. ebenerdiger Stellplätze, deren Anzahl und Ausbildung im weiteren Verfahren zu ermitteln sind. Diese befinden sich im südlichen Grundstücksbereich.

Unter Maßgabe der vorgegebenen Planungsziele ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und kann sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen.

Hierzu soll ein Erschließungsdurchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.
