

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV642  
"Pflegeheim Magdeburger Allee 59"; Billigung  
des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Drucksache

**0485/13**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.08.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.09.2013	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

##### 01

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV642 "Pflegeheim Magdeburger Allee 59" in seiner Fassung vom 12.08.2013 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

##### 02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV642 "Pflegeheim Magdeburger Allee 59" in seiner Fassung vom 12.08.2013, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

##### 03

Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben zu den Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

22.08.2013 i.V. gez. K. Hoyer



<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1- Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Bebauungsplan
- Anlage 3 - Vorhaben- und Freianlagenplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 4.1 - Faunistische Erwartungsprognose vor Untersuchungsbeginn
- Anlage 4.2 - Schallschutzgutachten
- Anlage 4.3 - Bodenuntersuchung
- Anlage 4.3.1 - Historische Recherche für die Bodenuntersuchung

Die Anlagen 2 bis 4 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

#### Sachverhalt

##### Beschlusslage:

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,; Beschluss Nr.: 1321/12 vom 07.11.2012, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 22 vom 14.12.2012
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 02.01.2013 bis 07.02.2013.
- Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 15.01.2013
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 10, Genehmigung vom 28.09.12, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.21/2012 vom 23.11.2012

**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 dreigeschossige 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 ebenerdiger Stellplätze, die aus immissionsschutzrechtlichen sowie gestalterischen Gründen eingehaust sind. Diese befinden sich im südlichen Grundstücksbereich.

Zur Erarbeitung des Entwurfes wurden Gutachten erstellt, die in die Planung eingeflossen sind.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Öffentlichkeit am Verfahren zu beteiligen und kann sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange werden die Stellungnahmen zum Entwurf eingeholt.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Gutachten) sowie die Herstellung der

Erschließungsanlagen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen.  
Hierzu wurde ein Vorvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.  
Weiterhin ist ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen und dem Vorhaben, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das Vorhaben, das Gegenstand des Durchführungsvertrages wird, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Nach Eintritt der entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen ist die Stadtverwaltung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes gehalten, Genehmigungen nach § 33 BauGB zu erteilen.

### **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.