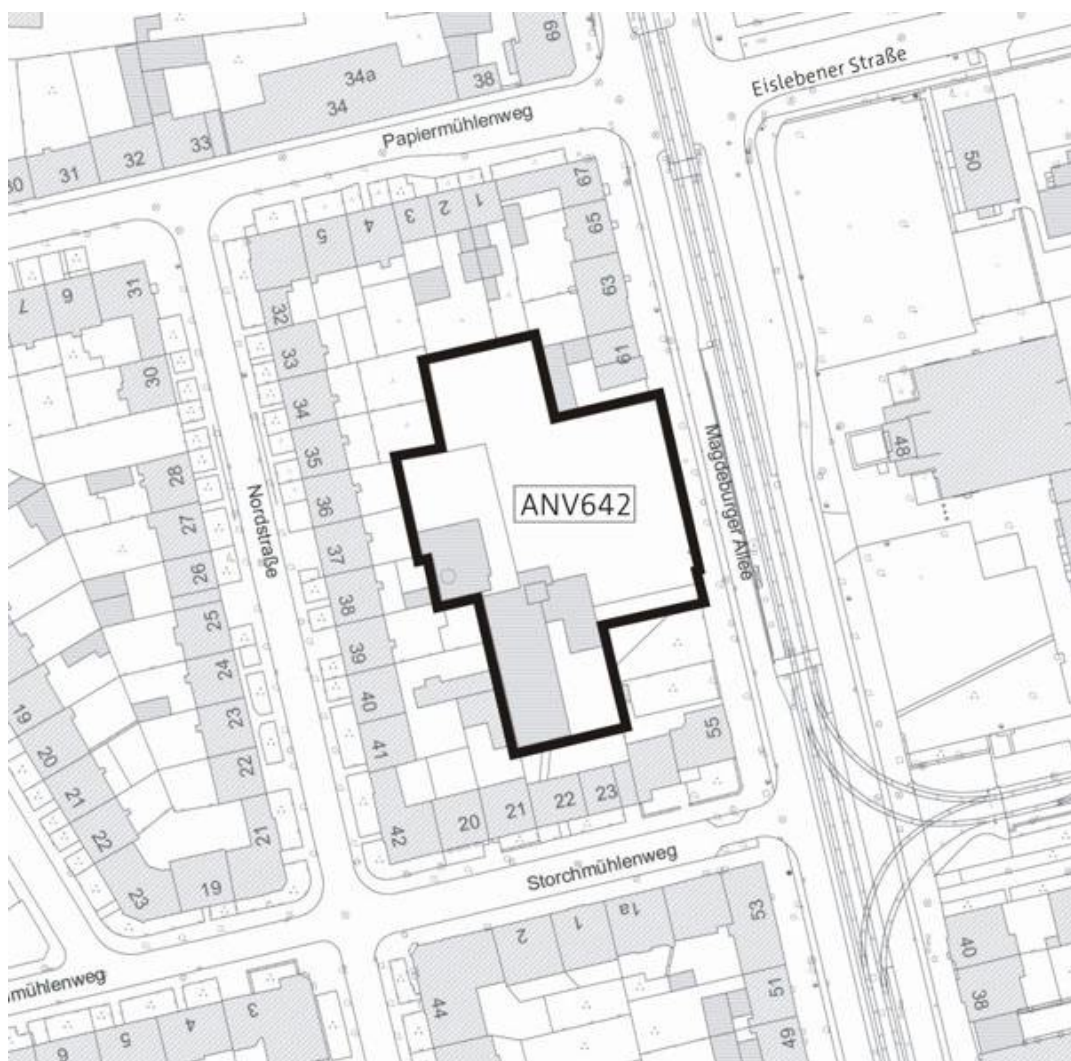


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegeheim – Magdeburger Allee 59" VBP ANV 642

Entwurf



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stand

08.08.2013

1	Allgemeine Begründung .....	2
1.1	<u>Plananlass und -erfordernis</u> .....	2
1.2	<u>Verfahrensablauf</u> .....	2
1.3	<u>Geltungsbereich</u> .....	3
1.4	<u>Übergeordnete Planungen</u> .....	3
1.5	<u>Historische Entwicklung</u> .....	4
1.6	<u>Umweltbelange</u> .....	4
1.7.	<u>Planungsziele</u> .....	6
1.8.	<u>städtebauliches Konzept</u> .....	6
2	Begründung der Festsetzungen .....	9
2.0	<u>Textliche Festsetzungen</u> .....	9
2.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> .....	9
2.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> .....	9
2.3	<u>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</u> .....	10
2.4	<u>Verkehrsflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und ihre Zufahrten</u> .....	10
2.5	<u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> .....	12
2.6	<u>Geh- und Fahrrechte</u> .....	12
2.7	<u>Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe</u> .....	12
2.8	<u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> .....	12
2.9	<u>Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> .....	12
2.10	<u>Gestaltung baulicher Anlagen</u> .....	13
2.11	<u>Fassaden</u> .....	13
2.12	<u>Dächer</u> .....	13
2.13	<u>Werbeanlagen</u> .....	13
2.14	<u>Abweichende Abstandsflächen</u> .....	14
3	Kosten für die Gemeinde .....	14
4	Anlagen .....	14

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Plananlass und -erfordernis

Anlass für die Planung ist die Absicht eines Vorhabenträger das brachliegende Grundstück mit einem Pflegeheim zu bebauen und dieses selbst zu betreiben. Dafür wurde der Entwurf eines entsprechenden Gebäudes vorgelegt. Das geplante Vorhaben sieht über eine Blockrandschließung hinaus auch eine teilweise Bebauung und Nutzung des Blockinnenbereiches vor und geht somit deutlich über die Vorprägung des Bereichs aus der Umgebungsnutzung und -bebauung hinaus.

Für dieses Vorhaben liegt daher keine Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nach §34 BauGB vor. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

## 1.2 Verfahrensablauf

### Art des Verfahrens

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen konkreten Gebäudeentwurf mit einer entsprechenden Nutzung und einem Vorhabenträger handelt wird der Bauleitplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind und innerstädtische brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Flächen einer neuen Nutzung in Form einer Sonderform der Wohnbebauung zugeführt werden sollen:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB maximal zulässige **Wert von 20.000 m<sup>2</sup>** überbaubarer Grundstücksfläche wird deutlich unterschritten, da das Plangebiet selbst nur eine Größe von ca. 0,3 ha besitzt.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben**, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7

Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht.

### Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit dem Schreiben vom 26.06.2012 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Antrag umfasste ein Altenheim für bis zu 80 Plätze mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> BGF.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 ( Beschluss-Nr. 1321/12) der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV 642 „Pflegeheim – Magdeburger Allee 59“ gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bisher erfolgten folgende Verfahrensschritte:

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 22 vom 14.12.2012,
- Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 2. Januar 2013 bis zum 7. Februar 2013, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 22 vom 14.12.2012

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2013.

### 1.3 Geltungsbereich

Der ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Planung "Pflegeheim – Magdeburger Allee 59" (ANV642) umfasst die Flurstücke 109/2, 110/2, 112/1 und 114/1 in der Flur 67 in der Gemarkung Erfurt-Nord westlich der Magdeburger Allee.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Norden die südlichen Grenzen der Flurstücke 116, 119, 121 und die westlichen Grenzen der Flurstücke 171/122 und 170/115 in der Flur 67 in der Gemarkung Erfurt-Nord,
- im Osten die Verkehrsfläche der Magdeburger Allee,
- im Süden die nördlichen Grenzen der Flurstücke 109/1, 110/1, die westlichen Grenzen der Flurstücke 149/111, 112/2 und die nördliche Grenze des Flurstücks 112/2 in der Flur 67 in der Gemarkung Erfurt-Nord sowie
- im Westen die östlichen Grenzen der Flurstücke 90, 91, 135/94, 133/95, 98, 99, 102 und 108 und die südliche bzw. nördliche Grenze der Flurstücke 91 bzw. 99 in der Flur 67 in der Gemarkung Erfurt-Nord.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich am Vorhaben- und Freianlagenplan für das geplante Vorhaben sowie der dafür zur Verfügung stehenden Grundstücke.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RPM) vom 23.06.2010, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/11 vom 01.08.2011, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Darüber hinaus sollen aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diesem rechnung getragen.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (FNP) wurde am 13.07.2005 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 123/05) mit Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.06, **wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06** und 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.**

Das geplante Vorhaben als Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Pflegeheim widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche mit der Sonderwohnform Pflegeheim nicht.

## 1.5 Historische Entwicklung

Die Ergebnisse einer durchgeführten historischen Recherche belegen für die Zeit vor 1887 das Vorhandensein des Wohnhauses an der heutigen Adresse Magdeburger Allee 55. Über die Vornutzung der anschließenden Grundstücke ist nichts Genaueres bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die relevanten Flächen vor Bauantragstellung unbebaut waren.

Im Jahr 1887 erfolgte die Bauantragstellung für eine Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses (heute: Magdeburger Allee 55) mit Schuppen und einer Werkstatt zur Herstellung von Schuhen.

Im Zeitraum von 1887 bis 1921 erfolgten mehrere Neubauten, Anbauten und Nachverdichtungen am Standort und eine Ausweitung der Schuhproduktion. Als Ergebnis dieser Entwicklung zählten um 1950 mehrgeschossige Maschinsäle, Werkstätten und ein Heizhaus mit Schornstein.

Zwischen 1949 und 1990 wurde die Firma in einen volkseigenen Betrieb als VEB Schuhfabrik „Paul Schäfer“ überführt und als Ausbildungsstätte genutzt.

Das Grundstück wies durch die vielfältigen Nutzungen eine nahezu vollständige Überbauung auf.

1990 erfolgte dann die Neugründung / Reprivatisierung als Schuhfabrik Lingel GmbH.

In den Jahren 1992/1993 reichte diese die Insolvenz ein. Diese führte zur Aufgabe des Standortes und zum Leerstand der Gebäude.

Ab 2009 erfolgte die teilweise Entkernung und Abriss der vorhandenen Gebäude und ein Verfüllen der Baugruben.

Seit 2012 wird die Industriebrache teilweise befestigt und als Stellplatzfläche genutzt.

Zu den heute noch existenten Bauwerken auf dem Grundstück zählen der Schornstein, teilweise Kellerräume sowie ein im rückwärtigen Bereich mehrgeschossiges leerstehendes Gebäude.

Die Flurstücke der ehemaligen Schuhfabrik 109/2, 110/2, 112/1 und 114/1 in der Flur 67 in der Gemarkung Erfurt-Nord befinden sich nunmehr im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ANV642 "Pflegeheim – Magdeburger Allee 59" umfasst die Flächen der 1993 aufgegebenen und zuletzt als Ausbildungsstätte genutzten Schuhfabrik. Die Fläche liegt seit dem teilweisen Abriss der Gebäude brach und wird teilweise als Stellplatzfläche genutzt.

Das Plangebiet liegt an der Westseite der Magdeburger Allee, einer bedeutenden Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung. Von dieser führt eine vorhandene Zufahrt auf das Grundstück zum bestehenden Parkplatz.

Ebenso befindet sich in direkter Lage zum Vorhaben die Straßenbahnhaltestelle Lutherkirche /SWE.

Der Trinkwasser- und Stromanschluss befindet an der östlichen Grundstücksgrenze zur Magdeburger Allee.

Anfallendes Niederschlagswasser wird durch Dachbegrünungen auf den Flachdachflächen aufgenommen und je nach Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem Grundstück abgeleitet. Überschüssiges Niederschlagswasser wird dem Abwassernetz zugeführt.

## 1.6 Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV642 „Pflegeheim Magdeburger Allee 59“ der Stadt Erfurt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren entfallen gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Bekanntgabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden

sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB); daraus folgt im Übrigen, dass auch keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

In Kapitel 1.6 tritt daher die Darstellung der Umweltbelange an die Stelle des Umweltberichts. Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltbelastungen sind in den einzelnen Kapiteln begründet.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es wird lediglich ein städtebauliches Konzept für eine Wohnnutzung umgesetzt, welche auch ohne diesen Bebauungsplan zulässig wäre.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Aufgrund der Entfernung dieser Gebiete zum Plangebiet sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Da für diesen Bebauungsplan aufgrund des Planverfahrens und seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind, und die grünordnerischen Belange durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan sichergestellt werden.

#### Flora

Die Brachfläche weist durch die Abbrucharbeiten und die Nutzung als Stellplatz einen sehr geringen Grünanteil auf. Der derzeitige Bestand im Geltungsbereich weist eine Pappel auf.

#### Fauna

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch ein entsprechendes Fachbüro eine Erwartungsprognose zum Artenspektrum (Anlage) durchgeführt und in Anbetracht des geplanten Vorhabens Maßnahmenempfehlungen ausgesprochen, die als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

#### Lärm

Die Ergebnisse einer schallschutztechnischen Untersuchung (Anlage) und der darin empfohlenen Maßnahmen bzgl. Verkehrslärm werden umgesetzt: hinsichtlich Einwirkungen auf das Plangebiet ANV642 mit Festsetzungen für eine schallschützende Grundrissorientierung und Schalldämmmaßen für Bauteile.

#### Boden

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV642 befinden sich im Bereich von Flächen, die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst sind.

Durch die Firma BFU GmbH – Büro für Umwelttechnologie wurde im August 2012 eine Umwelt- und geotechnische Untersuchung, sowie im Dezember 2012 eine historische Recherche für das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Lingel / VEB Schuhfabrik „Paul Schäfer“ durchgeführt.

Über den Umfang der Altlastenuntersuchungen erfolgte eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz, Abteilung Wasser / Boden / Altlasten.

Im Zuge der Abbrucharbeiten erfolgte durch die Firma Sächsisches Umweltschutz Consulting eine sachgerechte Entsorgung.

Sofern im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ein Austausch der oberen Erdschichten bis zu einer Tiefe von 35 cm erfolgt sind keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen notwendig.

### Archäologie

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. Es gilt das Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Die genaue Vorgehensweise des schrittweisen Bodenaushubs incl. archäologischer Begleitung und archäologischer Grabung ist im Vorfeld mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig vertraglich zu vereinbaren.

Zudem gilt, dass Zufallsfunde gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen sind.

Das o. g. Grundstück befindet sich direkt gegenüber des bedeutenden Kulturdenkmals Lutherkirche und damit in dessen unmittelbaren Umgebungsschutzbereich. Die geplante Neubebauung muss aus diesem Grund denkmalschutzrechtlich beurteilt werden.

## 1.7. Planungsziele

Grundsätzlich hat die Erschließung von Baulücken, die Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie die Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen (Innenentwicklung).

Die 1993 stillgelegte Fläche der ehemaligen Schuhfabrik ist eine sehr gut in die städtebauliche und Infrastruktur integrierte, bereits erschlossene Baulandreserve gelegen in einem Erfurter Gründerzeitquartier entlang der Hauptstraße Magdeburger Allee.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Pflegeheimes mit im Blockinnenbereich zu errichtenden Gebäudeteilen und Freianlagen.
- 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.

## 1.8. städttebauliches Konzept

### Verwertung und stadtverträglichen Entwicklung

Die Bemühungen einerseits zur Verwertung der stillgelegten Fläche der ehemaligen Schuhfabrik und andererseits die Anforderungen zur stadtverträglichen Entwicklung münden in den Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung dieser Planung. Der dazu entwickelte Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Freianlagenplan mit der Nutzungskonzeption als Pflegeheim wird der Lagegunst nördlich der Kernstadt, der Erschließung mit der Straßenbahn und der guten fußläufigen Erreichbarkeit sozialer Infrastruktureinrichtungen, Nahversorgern und Grünanlagen (Nordpark) gerecht.

Zugleich ist es Ziel, die vorhandene straßenbegleitende Bebauung fortzuführen, räumlich zu schließen und eine angemessene, qualitative Aufwertung des Blockinneren mit der geplanten Freiflächengestaltung als Therapie- und Heilgarten umzusetzen.



### Art der Nutzung

Die künftige Nutzung als Pflegeheim greift die vorhandene umgebene gebietstypische Nutzung als Wohngebiet auf. Die Gemeinschafts- und Gruppenräume werden sich überwiegend im vorderen Teil des Gebäudes, die Zimmer der Bewohner überwiegend im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, befinden. Die benötigten Mitarbeiterstellplätze befinden an Stelle der vorhandenen Parkplatzfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches und werden durch eine nicht freizugängliche Durchfahrt von der Magdeburger Allee erschlossen.

Im Blockinnenbereich angelegte Flächen gemäß Freianlagenplan sehen eine Aufwertung und Durchgrünung des Blockinneren vor sowie Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner des Pflegeheimes

### Flora und Fauna

Als Folge der Abbrucharbeiten bestehen die Oberflächen im Geltungsbereich überwiegend nur aus Füllmaterial und Bauschutt wodurch eine natürliche Entwicklung der Vegetation auf der Fläche gestört ist. Im Rahmen des Vorhabens ist es Ziel, diesen Grünanteil zu erhöhen und durch einen Freianlagenplan in eine geordnete Grünstruktur umzugestalten. Diese soll zum Einen den Bewohner des Pflegeheimes als erlebbare direkt zugängliche Freifläche und den Anwohnern zur Aufwertung des Blockinnenbereiches dienen. In der Freianlagenplanung werden darüber hinaus die Empfehlungen aus der durchgeführten Erwartungsprognose zum Artenspektrum berücksichtigt.

Als Ziel der Aufwertung des Blockinnenbereiches werden Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich vorgesehen.

Diese empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt und umgesetzt.

### Lärm

Durch das Anknüpfen der künftigen Bebauung an die bereits in nördlicher Richtung angrenzende Bebauung wird das Ziel umgesetzt, die durch den Abriss auf den Blockinnenbereich einwirkende Verlärmung aus der Magdeburger Allee zu vermindern.

Die aus der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage) gewonnenen Erkenntnisse zur Konfliktbewältigung sind als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

### Verkehr

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Magdeburger Allee. Die Erreichbarkeit der Stellplätze im Innenbereich ist über die bereits vorhandene Zufahrt und eine beidseitig mit Toren versehene Durchfahrt vorgesehen. In dieser Durchfahrt befindet sich zugleich die An- und Ablieferungszone.

Gemäß des Tiefbau- und Verkehrsamts sowie des Garten- und Friedhofsamtes ist eine Erweiterung der vorhandenen Zufahrt und folglich der Wegfall eines stadteinwärts im Einfahrtsbereich befindlichen Baumes möglich. Hierzu bedarf es der Aufweitung der Bordsteinabsenkung und der Absenkung eines vorhandenen Kanalschachtes.

Die bestehende Grunddienstbarkeit für den Eigentümer des südliche angrenzenden Grundstücks (Magdeburger Allee 57) wird in Form einer westlich der Durchfahrt vorgesehenen Überfahrt auf das Flurstück 112/2 berücksichtigt.

Auf Grundlage eines durchgeführten Stellplatznachweises werden die im Zusammenhang mit der Nutzung stehenden Stellplatzflächen für PKWs und Fahrräder festgesetzt. In Anbetracht der Schutzwürdigkeit des Innenhofbereiches wird hier die Anzahl der Stellplätze auf das geforderte Minimum beschränkt. Ein temporär entstehender Nachfrageüberhang kann auf öffentliche Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld ausweichen.

### Städtebau

Die maßstäbliche Einfügung in das Stadtbild ist durch die differenzierte Gliederung der Grundrissaufteilung und Volumenentwicklung sowie die gegliederte Dachlandschaft gewährt. Die festgesetzten Baulinien dienen dem Ziel, die Straßenflucht aufzugreifen und den Neubau in die nördliche Bestandbebauung anzugliedern.

### Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches:	ca. 3.175 m <sup>2</sup>
Anteil überbebaute Grundstücksfläche SO1 + SO2	ca. 1.462 m <sup>2</sup>
Stellplatzanlage	ca. 405 m <sup>2</sup>
<b>Grundflächenzahl</b>	<b>0,62</b>
Anteil Zufahrtsfläche Stellplätze (Versiegelung 50%- Anteil)	ca. 151 m <sup>2</sup> (75,5m <sup>2</sup> )
Anteil gepflasterte Innenhoffläche (Versiegelung 50%- Anteil)	ca. 456 m <sup>2</sup> (226m <sup>2</sup> )
Anteil Wege (Versiegelung 50%- Anteil)	ca. 91 m <sup>2</sup> (45,5m <sup>2</sup> )
Anteil unbebauter Grundstücksfläche	ca. 610 m <sup>2</sup> (305 m <sup>2</sup> )

## 2 Begründung der Festsetzungen

### 2.0 Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>1</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Aus diesem Grunde, hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allg. Festsetzungen zu beschränken und durch entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>2</sup> Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Freiflächenplan in der z. Z. aktuellen Fassung, ist zur Information als Anlage der Begründung beigelegt.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich am Vorhaben und dessen Zweckbestimmung als Pflegeheim. Zusätzlich werden im Erdgeschoss des SO1 Nutzungen zugelassen, welche sowohl den Bewohnern des Pflegeheims als auch der Versorgung des Gebietes dienen. Bei den zusätzlich zulässigen Nutzungen handelt es sich um gebietstypische und nicht störende Nutzungen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festsetzung von Gebäudehöhen bestimmt. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse dienen der städtebaulichen Ordnung des Vorhabens. Das Vorhaben soll sich hierdurch in seiner Maßstäblichkeit und Proportion in das Umfeld einfügen. Dieses ist im näheren Umfeld entlang der Magdeburger Allee durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit steilem Satteldach und Zwerggiebeln sowie aufstehenden Gauben und einer im rückwärtigen Bereich dreigeschossigen Bebauung gekennzeichnet. Im erweiterten Umfeld wechseln sich in der Magdeburger Allee zwei-, drei und viergeschossige Gebäude ab. Durch die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ um 50 von 100 wird ein übermäßiges Bebauen des Grundstücks verhindert und der Freiflächenanteil gesichert.

---

<sup>1</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>2</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im SO1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll an die in nördlicher Richtung angrenzende Blockrandbebauung angeschlossen und somit eine zukünftige Schließung des Blockrandes sichergestellt werden.

Im SO2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt wodurch im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs an die vorhandenen fensterlosen Brandwände baulich angeschlossen werden kann. Hierdurch erfolgen eine Behebung dieses stadtgesterischen Missstandes und eine Aufwertung des Blockinnenbereiches.

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Festsetzung von Baugrenzen umgrenzen die überbaubaren Flächen gemäß dem Vorhaben- und Freianlagenplan. Sie sichern zudem den hohen Anteil an Grün- und Freiflächen sowie ausreichende Abstände zu den benachbarten Wohngrundstücken ab.

Auf der privaten Grundstücksfläche mit der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche sind zur Belichtung im Untergeschoss gelegener Räume Lichtschächte angeordnet.

Zur Errichtung der notwendigen Grundstückszufahrt ist eine Unterschreitung der Baulinie im Erdgeschoss im Bereich der Grundstückszufahrt erforderlich. Die Breite wird auf 4,50m festgesetzt um eine Störung der Fassadenflächen zu vermeiden.

Im Sondergebiet 2 wird der nördliche und westliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken durch Festsetzung einer Baulinie im Zusammenhang mit einer abweichenden Bauweise unterschritten. Grund hierfür ist die adäquate Umsetzung des geplanten Vorhabens. Da die angrenzenden Flurstücke eine hohe Grundstückstiefe aufweisen und die damit die nächste Bebauung weit entfernt liegt ist nicht zu befürchten, dass sich eine Benachteiligung der Nachbargrundstücke durch Beschattung o. ä. nachbarliche Belange ergibt. Des Weiteren sind die entsprechenden Gebäudefassaden öffnungslos.

Eine zwingende Festsetzung der Unterschreitung von Abstandsflächen ist nach der Novellierung der ThürBO und Anpassung an die Muster-BO im Jahr 2004 nicht mehr notwendig. Als Ersatz für die entfallende Regelung in § 6 Abs. 16 ThürBO a.F. wurde n.F. eingeführt. Die Gemeinde kann gem. § 83 Abs. 5 2. Halbsatz ThürBO regeln, dass abweichende Abstandsflächen gelten, wenn durch Festsetzungen Außenwände vorgeschrieben oder zugelassen werden, vor denen abweichende Tiefen der Abstandsflächen liegen müssten. Durch die zeichnerische Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Stellplätze werden Außenwände in diesem Sinne zugelassen. Dies wird durch die textliche Festsetzung ergänzt, die eindeutig die Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 83 Abs. 5 2. Halbsatz ThürBO regelt. Diese Regelung gilt ebenfalls für die unter Punkt 2.4 beschriebene Stellplatzanlage, die ebenfalls Abstandsflächen erfordert, welche durch die örtliche Bauvorschrift unterschritten werden können.

## 2.4 Verkehrsflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und ihre Zufahrten

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens, insbesondere zur geordneten Flächeninanspruchnahme und Sicherung des bestehenden Geh- und Fahrrechtes für das südlich angrenzende Grundstück an der Magdeburger Allee.

Die Festsetzung des Einfahrtsbereiches dient der rückwärtigen Erschließung des Grundstücks sowie der schallgeschützten An- und Ablieferung in der Gebäudedurchfahrt.

Einer Fällung des stadteinwärts befindlichen Baumes zur Errichtung der notwendigen Grundstückszufahrt wurde im Rahmen einer Vorabstimmung vom Garten- und Friedhofsamt zugestimmt. Für den zu fällenden Baum ist ein Fällantrag zu stellen sowie ein Gutachten zur Wertermittlung durchzuführen. Der

Verlust des städtischen Baumes ist mit dem ermittelten Wert in finanzieller Form vom Erschließungsträger gegenüber der Stadt auszugleichen.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient als Gehweg der Magdeburger Allee und ist im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sollen Lichtschächte zulässig sein. Hierzu bedarf es eines Gestattungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Eine Regelung hierzu wird im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Anzahl der zulässigen Zufahrten wird auf eine festgesetzt um die Querung von Fahrzeugen über den Gehweg zu beschränken und somit einhergehende Gefahrenpotentiale zu minimieren.

Die derzeitig überwiegende Nutzung der Brachfläche als private Stellplatzfläche ist aus Gründen der Verlärmung des Blockinnenbereiches auf ein zwingend notwendiges Maß zu reduzieren. Ausgehend vom durchgeführten Stellplatznachweis sind als Mindestanforderung 13 Stellplätze (mit Besucherverkehr) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die festgesetzte Stellplatzfläche sieht 15 Stellplätze einschließlich zwei Sonderstellplätze für Schwerbehinderte mit außergewöhnlicher Gehbehinderung und Blinde vor.

In diesem Bereich sind zudem Fahrradabstellmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen. Um ein Befahren des Innenhofbereiches und eine missbräuchliche Nutzung der Stellplätze zu vermeiden ist dieser Bereich nur über eine eingeschränkt nutzbare Tordurchfahrt im SO1 möglich.

Durch die zentrumsnahe Lage und den direkten Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr reduziert sich der Anteil der Besucher mit PKW. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld öffentliche Parkmöglichkeiten (z.B. Parkhaus Stadtwerke).

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche soll zur Sicherung der Begehbarkeit des Gehweges der Magdeburger Allee beitragen.

Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO)

Nutzung	Anzahl	Verkehrsquelle	Berechnungsformel	Anteil f. Besucher in v. H.	Erforderliche Stellplatzanzahl
Krankenanstalten	71 Betten	7.5 Altenpflegeheim	1 Stpl./ 6-10 Betten	75	12 – 7 ohne Besucherstellplätzen  21-13 mit Besucherstellplätzen

	Stpl./Einheit	Einheit	Berechnete Stpl.	Mittelwert
Wohngebäude: Altenwohnheime	1 Stpl. je 8-15 Betten	ca. 82 Betten	5,5 – 10,3	7,9
gerundet			6 - 10	8
Nachzuweisende Stellplätze				8

Es werden 15 Stellplätze im Blockinneren errichtet. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr) gilt der Stellplatznachweis als erbracht.

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

Die Festsetzungen dienen dem Ziel der Aufwertung des Blockinnenbereiches und dem Schutz der vorhandenen Tierarten. Durch die festgesetzten Maßnahmen wird der Schutz der vorhandenen Arten im Geltungsbereich umgesetzt.

## 2.6 Geh- und Fahrrechte

Die Festsetzungen sichern das bestehende Geh- und Fahrrechte zu Gunsten des Eigentümers des südlich angrenzenden Flurstücks (Magdeburger Allee 57). Die Umsetzung ist Bestandteil des Vorhaben- und Freianlagenplanes.

## 2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Die Tallage der Stadt Erfurt, als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen, erfordert aus städtebaulichen Gründen eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen. Der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern auf Grund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des höheren CO-, NO<sub>2</sub>- oder Staub-Ausstoßes der Heizstoffe.

## 2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die vorhandenen Schallimmissionen entlang der Magdeburger Allee und die durch das Vorhaben geplanten Nutzungen erforderten die Aufstellung einer Schalltechnischen Untersuchung (Anlage). Im Ergebnis der Untersuchung sind Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im und am Gebäude des Vorhabens zum Schutz der künftigen Nutzer und angrenzenden Bewohner vorgesehen. Durch diese Festsetzungen werden die gesetzlichen Grenzwerte im Bereich des Vorhabens und der untersuchten angrenzenden Bebauung eingehalten.

Durch die Festsetzung zur Einhausung der Stellplatzfläche und der Verwendung von Baustoffen mit vorgegeben Schalldämmwerten wird die Verlärmung des Blockinnenbereiches minimiert.

Die im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche und die textlichen Festsetzungen dienen der Einhaltung der Grenzwerte nach DIN 4109 und den Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse.

## 2.9 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen dem Ziel der Aufwertung des Blockinnenbereiches durch einen deutlich erhöhten Grünanteil durch neue Baum- und Strauchanpflanzungen.

Zudem tragen die festgesetzten einheimischen Gehölze gemäß Erwartungsprognose zum Artenspektrum positiv zur Nahrungssuche der vorhandenen Arten bei.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB**

### **2.10 Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Thüringer Bauordnung übersetzen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner baulichen Anlagen für den Vollzug in dieser Planung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Anlage der Begründung dieser Planung ANV642 und Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Ziel des VEP und dieser Planung ANV642 ist mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formensprache ein eigenständigen und anspruchsvolles, jedoch standortgerechtes, angemessenes und qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Das Hauptaugenmerk gilt der Fassaden- und Dachgestaltung, Gebäudegliederung und -proportionen sowie Materialität und Farbgebung. Es werden neben den textlichen Festsetzungen zeichnerisch die Ost- und Südansicht des Gebäudes sowie der der Stellplatzanlage festgesetzt.

### **2.11 Fassaden**

Die Festsetzung zur Farbe und Materialität der Fassade begründet sich aus dem städtebaulichen Anspruch, das Vorhaben in die bestehende Umgebungsbebauung einzufügen. Hierbei prägt neben der direkt angrenzenden Bebauung die dem Vorhaben gegenüberliegende Lutherkirche.

Der festgesetzte Anteil an Öffnungsflächen soll den Charakter der Magdeburger Allee als Einkaufs- und Geschäftsstraße, mit im Erdgeschoss gelegenen Geschäftslagen und darüber liegenden Wohnnutzungen fortsetzen.

### **2.12 Dächer**

Zur Ausbildung eines Staffelgeschoss ist über die zulässige Höchstzahl von drei Vollgeschossen ein weiteres Geschoss mit einer Grundfläche von 2/3 der Gesamtdachfläche zulässig und eine Angleichung an die Gebäude- und Dachhöhen im direkten Umfeld gegeben.

Die Festsetzung der Dachform als Flachdächer begründet sich aus der verbesserten Nutzbarkeit ebener Dachflächen und der Möglichkeit zur Anordnung von Dachbegrünung, wodurch eine verminderte und verzögerte Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser erreicht wird. Flachdächer sind zudem Ausdruck zeitgemäßer Architekturqualität.

### **2.13 Werbeanlagen**

In Anbetracht der hervorgehobenen Nutzung des Gebäudes ist die Außenwirkung durch Werbeanlagen entsprechend festgesetzt. Die Außenwirkung durch die Werbeanlagen soll sich hierbei von den Kleingewerbenutzungen in der Magdeburger Allee abheben und die Sondernutzung des Vorhabens an dieser Stelle betonen.

## 2.14 Abweichende Abstandsflächen

Gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO werden abweichende Abstandsflächen für Teile des Hauptgebäudes sowie die Stellplatzanlage festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Regelungen zur Tiefe der Abstandsflächen nach ThürBO dort keine Anwendung, wo durch Festsetzungen Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach diesen Bestimmungen liegen müssten.

## 3 Kosten für die Gemeinde

Das Vorhaben und die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen werden mit einem Durchführungsvertrag gesichert und durch den Vorhabenträger umgesetzt. Investitionskosten zur Erschließung werden durch den Vorhabenträger auf Grundlage des Durchführungsvertrages mit der Stadt Erfurt übernommen.

## 4 Anlagen

- > Stellplatznachweis
- > Schalltechnische Untersuchung
- > Erwartungsprognose zum Artenspektrum
- > Umwelt- und geotechnische Untersuchung
- > Historische Recherche