



STADT EISENACH

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10.2 „DRK-Pflegeeinrichtung / Hospitalstraße“

## Begründung

Planungsstand:

**SATZUNG**  
**24. Juli 2012**

Vorhabenträger:

Deutsches Rotes Kreuz  
Kreisverband Eisenach e.V.

Erarbeitet durch:

Thomas Hoffmann, Dipl.-Ing. Architekt  
Architekturbüro Hoffmann, Eisenach

1 Grundlagen.....	4
1.1 Wahl des Planungsverfahrens .....	4
1.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen B-plan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“	5
1.3 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“ .....	6
1.4 Aufstellungsverfahren .....	6
1.5 Bodenordnung .....	10
1.6 Erschließung .....	10
1.7 Vollzug der Planung.....	11
2 Anlass und Zielsetzungen .....	12
2.1 Anlass der Planung.....	12
2.2 Inhaltlicher Bezug zum Bebauungsplan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“ .....	12
2.3 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen .....	13
2.4 Sonstige örtliche Satzungen und Vorschriften .....	14
2.5 Umwelt- und Naturschutzrechtliche Belange .....	14
2.6 Artenschutz .....	15
2.7 Immissionsschutz .....	15
2.8 Altlasten .....	16
2.9 Wasserschutz .....	18
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	19
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
3.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen .....	19
3.4 Nebenanlagen.....	20
3.5 Stellplätze .....	21
3.6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten .....	21
3.7 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	22
4 Grünordnung .....	24
4.1 Pflanzgebote.....	24
5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	27
5.1 Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und der Abflussrate von Oberflächenwasser .....	27
5.2 Werbeanlagen.....	27
5.3 Dachgestaltung .....	27
5.4 Gestaltung der unbebaubaren Flächen.....	28
5.5 Gestaltung der Einfriedungen.....	28

<b>5.6 Stellplätze .....</b>	<b>29</b>
<b>5.7 Löschwasserversorgung.....</b>	<b>29</b>
<b>6 Vorhabensrealisierung .....</b>	<b>30</b>

## Anlagen

Der Teil C (Vorhaben- und Erschließungsplan) hat folgende Anlagen:

Anlage 1	Vorhaben- Beschreibung
Anlage 2	Lage- und Freiflächenplan
Anlage 3	Grundriss EG
Anlage 4	Grundriss 1.OG
Anlage 5	Grundriss 2.OG
Anlage 6	Grundriss 3.OG
Anlage 7	Ansicht Nord
Anlage 8	Ansicht Ost
Anlage 9	Ansicht Süd
Anlage 10	Ansicht West
Anlage 11	Schnitt 1-1
Anlage 12	Erschließungsplan

## Verwendete Abkürzungen

BauGB.....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BBodSchG.....	Bundes-Bodenschutzgesetz
EVB .....	Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH
NN.....	Normalnull
ÖPNV.....	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanzV.....	Planzeichenverordnung
SEK.....	Stadtentwicklungskonzept
TAVEE.....	Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal
TÖB.....	Träger öffentlicher Belange
Thalis .....	Thüringer Altlasteninformationssystem
ThürBO .....	Thüringer Bauordnung
ThürBodSchG.....	Thüringer Bodenschutzgesetz
ThürNatG .....	Thüringer Naturschutzgesetz
TLUG .....	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie

# 1 Grundlagen

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10.2 "DRK Pflegeeinrichtung/Hospitalstraße" besteht aus:

- der Planzeichnung (Teil A),
- den Textlichen Festsetzungen (Teil B)
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).

Des Weiteren gehört zu Bebauungsplan diese Begründung als gesonderter Textteil, hier werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Plans dargelegt.

## 1.1 Wahl des Planungsverfahrens

Für den unter 1.3 beschriebenen Teilbereich des Flurstückes- Nr. 4382/ 4 wurde über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) neues Baurecht geschaffen.

Dabei fand das „beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)" Anwendung. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB waren die Vorschriften für das Vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend anzuwenden.

Unter Maßgabe nach § 13 Abs. 2 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- die Öffentlichkeit durch Auslegung (Offenlage des Entwurfes) nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt,
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durch die Einholung von Stellungnahmen zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Unter Maßgabe nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
- Der § 4c BauGB (Umweltüberwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wurde von den Unteren Umweltbehörden geprüft und festgestellt dass für das Vorhaben:

- keine Umweltprüfung erforderlich ist und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das „beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)" konnte nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden, da die Größe der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die Beschränkung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass mehrere Bebauungspläne gleichzeitig aufgestellt und bearbeitet würden, war nicht erfüllt. Es besteht zwar ein enger räumlicher Zusammenhang zwischen dem bestehenden Bebauungsplan B10 und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ein zeitlicher Zusammenhang ist aber nicht gegeben, da der Bebauungsplan B10 „Kammgarnspinnerei“ seit 10 Jahren rechtskräftig vorliegt.

Für die planerische Vorbereitung einer Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen sieht das Baugesetzbuch (BauGB) erst seit der Novellierung 2007 unter bestimmten Voraussetzungen die Anwendung eines so genannten beschleunigten Verfahrens als neues Planinstrument vor. Damit wird eine Gemeinde ermächtigt, in ihrem hoheitlichen Zuständigkeitsbereich, der Bauleitplanung, ein formelles Verfahren inhaltlich und zeitlich zu verkürzen, um die Voraussetzung für späteres Baurecht (Erteilung einer Baugenehmigung) zu schaffen.

Bereits in den Vorgesprächen mit dem DRK wurde diese Möglichkeit als Vorzugsvariante zum umfangreichen sowie zeit- und kostenintensiven förmlichen Verfahren dargestellt.

Im Zuge einer rechtlichen Prüfung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren i.V. m. dem vereinfachten Verfahren wurde eine Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Landes Thüringen (Thüringer Landesverwaltungsamt - TLVA) sowie den unteren Umweltbehörden durchgeführt.

Nach erfolgter Klärung wurde dem DRK mit Schreiben vom 08.02.2010 mitgeteilt, dass sowohl durch das TLVA als auch die unteren Umweltbehörden keine Bedenken gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bestehen.

Es wurde festgestellt, dass von dem Vorhaben keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung umweltrelevanter Aspekte war somit nicht zu befürchten.

## **1.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen B-plan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr.10 „Kammgarnspinnerei“ (1. Änderung) vom 27.02.1999. Durch die Überplanung in dem unter 1.3 beschriebenen Gebiet wird die Rechtswirkung des Bebauungsplan Nr.10 in seiner Gesamtheit nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“ bleibt durchgehend und unverändert rechtsverbindlich. (unter Ausnahme des unter 1.3 beschriebenen Geltungsbereiches)

Nach Inkrafttreten der Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10.2 „DRK-Pflegeeinrichtung/Hospitalstraße“ gilt, in dem unter 1.3 beschriebenen Geltungsbereich, allein das Recht nach der neuen Satzung.

### **1.3 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“**

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Karl-Marx-Straße,
- im Osten durch die Hospitalstraße,
- im Süden durch eine gedachte Trennlinie innerhalb des Flurstückes 4382/4, wie sie im Planteil A gekennzeichnet und vermaßt ist,
- im Westen durch die August-Bebel-Straße.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Planteil A des Bebauungsplanes dargestellt und umfasst ausschließlich eine Teilfläche des Flurstückes 4382/4.

Als südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine gedachte Trennlinie innerhalb des Flurstückes 4382/4 festgesetzt. Diese verläuft rechtwinklig zur Flurstücksgrenze an der Hospitalstraße und hat einen Abstand von rund 9,50 m parallel zur südlichen Baugrenze des Baufeldes.

### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Der Kreisverband Eisenach e.V. des Deutschen Roten Kreuzes ( im nachfolgenden DRK genannt) hatte die Absicht, auf dem Grundstück Hospitalstraße (Flurstück 4382/4) ein Pflegeheim zu errichten. (siehe unter 2.1 Anlass der Planung)

#### 1) Antrag auf Verfahrenseröffnung

Das DRK stellte mit Schreiben vom 22.09.2009 den Antrag auf Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### 2) Beschluss über die Einleitung des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss in seiner Sitzung am 27.11.2009 mit Beschluss- Nr. StR/0086/2009 die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gemäß Antrag des Vorhabenträgers (Deutsches Rotes Kreuz- Kreisverband Eisenach e. V.) vom 22.09.2009.

#### 3) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss in seiner Sitzung am 12.02.2010 mit Beschluss- Nr. StR/0128/2010 den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger zur Übernahme der Planungskosten. Der städtebauliche Vertrag wurde am 03.03.2010/ 10.03.2010 unterzeichnet.

In der Beschlussbegründung wurde darauf hingewiesen, dass vor dem Beschluss über die Plansatzung durch den Stadtrat der Durchführungsvertrag abgeschlossen werden muss.

#### 4) Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den 1. Entwurf

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in öffentlicher Sitzung am 25.06.2010 mit Beschluss-Nr.: StR/0189/2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/Hospitalstraße“) und die die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Mit gleichem Beschluss wurde der 1. Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus dem Planentwurf Teil A (Plandarstellung), Teil B (textliche Festsetzungen), Teil C (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie die Begründung gebilligt und beschlossen.

Mit gleichem Beschluss wurde beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 2; 4 BauGB sowie § 4 b BauGB durchzuführen.

Weiterhin wurde mit gleichem Beschluss beschlossen, die Bekanntmachung der Aufstellung und die Auslegung gem. § 13 a Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen.

#### Bekanntmachungen:

Mit der amtlichen Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss wurde nach § 13a Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Weiterhin wurde öffentlich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

Der Beschluss wurde durch Presseveröffentlichung vom 03.07.2010 und gleichzeitig mit der Entwurfs offenlegung erfolgtem Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 12. Juli bis 13. August 2010 lag der 1. Entwurf zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten aus. Während der Dienstzeiten konnten Anregungen vorgebracht und über die Inhalte, Ziele und Zweck der Planung Auskunft verlangt werden.

#### 5) Unterrichtung der Behörden über die Auslegung des 1. Entwurfes

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01./02. Juli 2010 angeschrieben und aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 13. August 2010 abzugeben.

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde das Internet als zusätzliche Informationsplattform gem. § 4 a Abs. 4 BauGB genutzt. Die gesamten Unterlagen zum Bebauungsplan konnten im Internet (unter [www.eisenach.de](http://www.eisenach.de), Bereich Bürgerservice, Menüpunkt Bürgerbeteiligung, Unterpunkt Bebauungspläne) während der Auslegungsfrist eingesehen werden.

#### 6) Auslegungsvermerk

Der 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung lagen im Zeitraum vom 12.07.2010 bis 13.08.2010 öffentlich bei der Stadtverwaltung und im Internet aus. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 03.07.2010 durch Presseveröffentlichung.

#### 7) Abschluss eines Durchführungsvertrages

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss in seiner Sitzung am 27.08.2010 mit Beschluss- Nr. StR/0225/2010 den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

Der Durchführungsvertrag wurde am 18.08.2010 (DRK)/ 01.09.2010 (Stadt Eisenach) unterzeichnet, mit der Maßgabe, dass der Vertrag erst wirksam wird, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

#### 8) Abwägungsverfahren

Die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden gesichtet und abgewogen.

Die Abwägung wurde am 24.06.2011 mit Beschluss- Nr. StR/0384/2011 durch den Stadtrat beschlossen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

#### 9) Beschluss über die Satzung

Der Stadtrat hat mit Beschluss- Nr. StR/0384/2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), als Satzung am 24.06.2011 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### 10) Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan war aufgrund des fehlenden Flächennutzungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Aus diesem Grund wurden nach Beschlussfassung des Stadtrates vom 24.06.2011

über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Genehmigungsunterlagen dem Thüringer Landesverwaltungsamt zur Prüfung vorgelegt.

Die Genehmigung der Satzung wurde mit Genehmigungsbescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.03.2012, AZ: 310-4621.30-2182/2012-16056000-MI-DRK-Pflegeeinrichtung mit Nebenbestimmungen erteilt. Im Genehmigungsbescheid wurde bestimmt, dass

- die Textfestsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes (Altlastenverdacht) zu streichen ist, sie aber als Hinweis auf dem Plan verbleiben kann,
- die bauordnungsrechtliche Textfestsetzung 1.2 (Nutzung von Niederschlagswasser) zu streichen ist,
- die bauordnungsrechtliche Textfestsetzung 2.1 (allgemeiner Verweis auf Thüringer Bauordnung als Rechtsgrundlage für Regelungen zur Gestaltung der Außenwerbung) zu streichen ist und die bauordnungsrechtliche Textfestsetzung 2.4 (Verbot großflächiger Werbetafeln) zu präzisieren sei (alternativ ist diese zu streichen),
- die bauordnungsrechtliche Festsetzung 3.3 (Abstimmungspflicht für den Einbau von Solaranlagen im Dachbereich) zu streichen ist

#### 11) Beitrittsbeschluss

Zum Wirksamwerden der Genehmigung sind die beauftragten Nebenbestimmungen zu erfüllen. Dazu wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Teil B (textliche Festsetzungen) sowie die Begründung entsprechend berichtigt und ergänzt.

Es ist erforderlich, den Korrekturen der Plansatzung (in Folge der Erfüllung der Nebenbestimmungen) durch Beschluss des Stadtrates zuzustimmen (sogenannter „Beitrittsbeschluss“).

Nach erfolgtem Beitrittsbeschluss sind die geänderten Planunterlagen der Genehmigungsbehörde wiederholt vorzulegen.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Stadtrat mit Beitrittsbeschluss-Nr.....vom .....erfüllt.

#### 12) Ausfertigung der Satzung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wurde mit Datum vom .....ausgefertigt.

#### 13) Bekanntmachung der Genehmigung

Voraussetzung für die Bekanntmachung der Satzung ist die Bestätigung der Erfüllung der Nebenbestimmungen durch das Thüringer Landesverwaltungsamt.

Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom...../

AZ..... wurde die Erfüllung der Nebenbestimmungen bestätigt.

Somit durfte die Bekanntmachung der Satzung vorgenommen werden.

Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am.....durch Pressemitteilung ortsüblich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Mängeln von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

#### 14) Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung ist am .....in Kraft getreten.

***Die Verfahrensvermerke 11 bis 14 werden nach Verfahrensstand ergänzt.***

### **1.5 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Eigentümer des überplanten Grundstückes ist der Vorhabenträger.

Grunddingliche Rechte Dritter sind nicht bekannt.

### **1.6 Erschließung**

Die Erschließungsbedingungen sind in Anlage 12 ( → siehe Teil C ) beschrieben.

Das Planungsgebiet ist direkt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich 50 bzw. 100 m vom Plangebiet entfernt.

Bedingt durch die Vornutzung, ist das Plangebiet mit den erforderlichen Medien gut zu versorgen. Die notwendigen Grundstücksanschlüsse für Elektroenergie, Fernwärme, Fernmeldetechnik, Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden oder werden von den zuständigen Versorgungsunternehmen hergestellt. Die Erstellung der Erschließungsanlagen obliegt den Versorgungsträgern im Auftrag des Vorhabenträgers. Von den Versorgungsträgern liegen die entsprechenden Versorgungszusagen vor.

Im Einmündungsbereich der Karl-Marx-Straße / August-Bebel-Straße sind im Plangebiet entlang an der Grundstücksgrenze Versorgungsanlagen der EVB verlegt. Deren Bestand ist zu sichern und nicht zu überbauen. Für mögliche

Baumpflanzstandorte im näheren Bereich zu den Versorgungsanlagen sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Weiterhin sind im Plangebiet Leitungen der Telekom zu berücksichtigen.

## **1.7 Vollzug der Planung**

### Planverfahren

Die Überplanung des Baugebietes erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu Übernahme der Planungskosten.

Die Durchführung des Vorhabens wurde durch den Abschluss eines Durchführungsvertrags sichergestellt. (siehe auch 1.4 Nr.5)

### Durchführung

Der Vorhabenträger beabsichtigte, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben einschließlich der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden inneren Erschließungsanlagen, die Anbindung dieser Anlagen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie die an diesen Anlagen erforderlichen Änderungen vertragsgemäß entsprechend der Durchführungsverpflichtung § V2 des Durchführungsvertrages zu verwirklichen.

Entsprechende Baufristen, insbesondere über die Herstellung und Übergabe der Erschließungseinrichtungen, ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag.

Die vollständige Kostenübernahme aller Erschließungsaufwendungen durch den Vorhabenträger wurde im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

## **2 Anlass und Zielsetzungen**

### **2.1 Anlass der Planung**

Das DRK hat die Absicht, auf dem Grundstück Hospitalstraße ( Flurstück 4382/4) ein Pflegeheim mit 36 Wohnheimplätzen und 6 Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ zu errichten.

Für das Vorhaben wurde im Jahre 2009 ein Antrag auf Baugenehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eisenach gestellt.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das geplante Bauvorhaben waren nach dem gelten Recht der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 nicht gegeben.

Das für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erforderliche Planungsrecht kann nur über eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 oder durch eine Überplanung des betreffenden Teilbereiches mit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Das Vorhaben wird eine weitere wichtige Infrastrukturausstattung durch das DRK für die Stadt Eisenach und die Region ermöglichen. Mit der Entwicklung und Neugestaltung dieser Baufläche in unmittelbarer Zentrumsnähe werden wichtige Entscheidungen für die Attraktivität des gesamten Stadtgebietes getroffen.

Durch das Vorhaben wird eine weitere wichtige Infrastrukturausstattung für die Stadt Eisenach geschaffen.

Von der Entwicklung und Neugestaltung dieser Brachfläche in unmittelbarer Zentrumsnähe sollen für die städtebauliche Umgestaltung und Neuordnung des gesamten Areals neue Impulse ausgehen. (Standort „Genial Zentral“; siehe auch 2.3)

### **2.2 Inhaltlicher Bezug zum Bebauungsplan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“**

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“ bleibt unverändert rechtsverbindlich. ( Siehe unter 1.2 )

Die Stadt Eisenach hat den geltenden Bebauungsplan Nr. 10 unter anderem mit dem Ziel entwickelt:

„mit der zukünftigen Entwicklung und Neugestaltung von Bauflächen in unmittelbarer Zentrumsnähe wichtige Vorentscheidungen für die Attraktivität des gesamten Stadtgebietes treffen zu können“.

Die städteplanerische Grundlage wurde vom Vorhabenträger aufgenommen. Auf Grund funktioneller Nutzungsanforderungen kann sich das Vorhaben nicht gänzlich in die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 10 einfügen.

Die Neuaufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insbesondere hinsichtlich der Neufestsetzung der Bauweise, der Dachgestaltung und der Überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Die auf das Vorhaben bezogenen, erforderlichen und planerisch gebotenen Änderungen stellen sich wie folgt dar:

	<u>bisherige Festsetzung B10</u>	<u>neue Festsetzung B10.2</u>
1. Bauweise	offen	abweichend
2. Dachform	Satteldach	Flachdach
3. überbaub. Gfl. <sup>1</sup>	Baufenster <sup>2</sup> (2.800 m <sup>2</sup> )	Baufenster (1.225 m <sup>2</sup> )
4. Art der Baulichen Nutzung		
Gemeinbedarf	öff. Verwaltung	Soziale Einrichtungen

Das Vorhaben würde ansonsten den übrigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplan Nr. 10 entsprechen wie:

5. Zahl der Vollgeschosse	II – IV
6. Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
7. Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2

## 2.3 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

### Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach befindet sich in Aufstellung. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde vom 26.04 – 26.06.2010 nach § 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) offen gelegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erstellt. Nach § 8 Abs. 4 BauGB, kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Entwurf des Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach ist die Fläche des Vorhabengebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung für soziale Einrichtungen dargestellt.

### Stadtentwicklungskonzept (SEK)

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Stadtentwicklungskonzept.

Es fügt sich ein, in die Leitlinien der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung für den Städtebau und deren zentralen Anliegen der Stärkung der zentralen innerstädtischen Versorgungsbereiche und die Förderung der Innenentwicklung (Revitalisierung brach gefallener Flächen und Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges).

<sup>1</sup> Überbaubare Grundstücksfläche, bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches des VEP von 5.000 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Baufenster, bezogen auf die umschriebenen Flächen durch Baulinien und Baugrenzen

### Projektstandort im Programm „Genial Zentral“

Der Projektstandort „ehemaliges Polizeigelände/Fischerstadt“ umfasst das ca. 1,6 ha große gründerzeitliche Kasernengelände. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Projektstandortes. Der Standort befindet sich am Nordzugang des unmittelbaren Stadtzentrums. Die Hospitalstraße hat die Funktion einer Haupteinfahrtsstraße für das Stadtzentrum.

Hauptzielrichtung der erweiterten Projektinitiative ist die Revitalisierung von ehemals baulich genutzten brachliegenden Flächen in den gewachsenen Stadtstrukturen. Dabei sollen die Brachflächen Zwischen- und abschließenden Nachnutzungen (unter anderem für Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen, Grün) zugeführt werden. Die Nachnutzungen sollen den Zielen der integrierten Stadtentwicklungskonzepte und somit auch den demografischen Entwicklungen entsprechen.

## **2.4 Sonstige örtliche Satzungen und Vorschriften**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich von Denkmalschutz- oder Sanierungsgebieten.

In unmittelbarer Nähe, jedoch außerhalb des Plangebietes befinden sich die Satzungsgebiete

der Baugestaltungssatzung "Innenstadt und Georgenvorstadt" und der Erhaltungssatzung "Innenstadt".

Im Plangebiet anzuwenden sind:

die Baumschutzsatzung,  
die Stellplatz-Ablösesatzung,  
die Hausnummerierungs-Satzung.

## **2.5 Umwelt- und Naturschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen dieses Planungsverfahrens wurden die Umwelt- und Naturschutzrechtlichen Belange nach Maßgabe des Vereinfachten Verfahrens geprüft. Es wird auf Nr. 1.1 verwiesen.

Die Auswirkungen der Eingriffe des Bauvorhabens gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für das Plangebiet nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist seit mehr als hundert Jahren bebaut bzw. baulich genutzt gewesen. Nachdem im Jahr 2009 die ehemaligen Kasernengebäude abgetragen wurden, stellte sich das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Brachfläche dar.

## 2.6 Artenschutz

Durch das Vorhaben werden auf der aktuell vorzufindenden Fläche keine schützenswerten bzw. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Im Durchführungsvertrag sind unter § V 3 Maßnahmen zum Artenschutz bezeichnet, die ihren Ursprung im vor dem Verfahrensbeginn vorgenommenen Abriss der baulichen Anlagen gründen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Belange des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (§§ 39 Abs. 1 und 44 BNatSchG) zu prüfen. Dies kann zur Beauftragung entsprechender Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen führen.

Ein gleichlautender Hinweis bezüglich der Belange des Artenschutzes findet sich unter den „Hinweisen auf im Plangebiet anzuwendendes Recht“ (Teil B).

## 2.7 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde eingeschätzt, dass eine Änderung der bestehenden Verkehrsströme der umgebenden Erschließungsstraßen nicht oder nur unerheblich anzunehmen ist. Auf Grund der Größe des Vorhabens und des zu erwartenden Bewohner-, Besucher- und Personalverkehrs sowie des Ver- und Entsorgungverkehrs ist ebenfalls mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen.

Es war davon auszugehen, dass sich durch das Vorhaben die Lärm- bzw. Immissionssituation am Standort und in der unmittelbaren Umgebung gegenüber dem bisherigen Zustand nicht negativ verändert.

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen dieses Planungsverfahrens kein Lärmschutzgutachten gefordert.

### Hinweis zur Verkehrsbelastung: Bezug- Textfestsetzungen (Teil B)

Das Planungsgebiet ist durch die Verkehrsgerausche der angrenzenden Bundes- bzw. Gemeindestraßen und der vorbeiführenden Bahnstrecke geräuschbelastet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 können ohne schalltechnische Festsetzungen weder tagsüber noch nachts eingehalten werden.

Von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für das Vorhaben war somit auszugehen. Diese Annahme resultierte aus den im Bebauungsplan B 10 „Kammgarnspinnerei“ aufgenommenen „Hinweisen zur Verkehrsbelastung im Plangebiet“ bzgl. der den Geltungsbereich umgebenden Bebauungsgebiete.

Innerhalb des Gebäudes kann durch bauliche Maßnahmen der entsprechende Ausgleich geschaffen werden. Die Nutzung der Außenbereiche könnte jedoch durch die Geräuschbelastung beeinträchtigt werden.

Der Vorhabenträger hatte hiervon vor Abschluss des Durchführungsvertrages und dem Beschluss über die Satzung Kenntnis.

### Textfestsetzungen (Teil B) zum Immissionsschutz

Unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen wurden die schalltechnischen Planfestsetzungen in Konsequenz der Übernahme aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“ und nach erfolgter Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde getroffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde die Lärmschutzsituation geprüft.

Im Baugenehmigungsverfahren wurde die Einhaltung der Festsetzungen beauftragt.

## **2.8 Altlasten**

Auf Grund des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) sowie infolge des Erlasses des Thüringer Innenministerium zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (AltlastBau) werden zur Aufstellung und zum Beschluss des Bebauungsplanes folgende ordnungsrechtliche Bestimmungen zur Gefahrenabwehr festgelegt:

### Kennzeichnung

Das Flurstück 4382/4 in der Flur 54, also auch der vom Vorhaben- und Erschließungsplan B10.2 betroffene Teilbereich des Flurstücks, ist als Altlastenverdachtsfläche, entsprechend § 2 Abs.4 BBodSchG und § 2 Abs.1 ThürBodSchG in Verbindung mit Ziffer 2.3 Abschnitt 2.3.1 AltlastBau, im V/E - Plan zu kennzeichnen.

Die Kennzeichnung erfolgt durch textlichen Hinweis im Plan (Teil A).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan enthält unter den planerischen HINWEISEN zum Altlastenverdacht Informationen zur erfolgten Kennzeichnung der Fläche, der erforderlichen Klärung zur Beprobung im Baugenehmigungsverfahren Umgang sowie dem Abstimmungserfordernis bei Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen.

### Umgang mit der Altlastenverdachtsflächen im Baugenehmigungsverfahren

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der ThürBO, ist vor der tatsächlichen Bebauung, der Altlastenverdacht des Flurstückes bzw. der Teilfläche zu klären.

Auf dem Grundstück / Teilfläche ist eine orientierende Untersuchung entsprechend § 9 Abs. 1 BBodSchG i.V.m. §§ 3 und 4 BBodSchV bezogen auf Wohngebiete mit Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen und zu bewerten. 'Die Beprobungstiefe beträgt in der Regel 35 cm ab der gewachsenen Bodenschicht.

Abhängig von den Untersuchungsergebnissen sind ggf. weitere Maßnahmen notwendig.

### Anlegen von Kinderspielplätzen oder Haus- bzw. Nutzgärten

Das Anlegen von Kinderspielplätzen und/ oder Haus- bzw. Nutzgärten ist nur zulässig, wenn vorher das Einverständnis durch schriftliche Erklärung der zuständigen Bodenschutzbehörde nach ThürBodSchG eingeholt wurde. Maßgebend

hierfür sind die Untersuchungsergebnisse bezogen auf den Wirkpfad Boden - Mensch für Kinderspielflächen bzw. Nutzgärten.

Zur Sicherstellung der Unterbindung des Gefahrenpfades Boden - Nutzpflanze sollen zum Verzehr geeigneten Pflanzen (Obstbäume, Obststräucher) nicht eingesetzt werden.

### Begründung

Die Kennzeichnung des Flurstücks 4382/4 ist erforderlich, da dieses sowie auch das benachbarte Flurstück im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Altlastenverdachtflächen unter der Kennziffer 08297 ausgewiesen sind. Der Altlastenverdacht ist somit nach § 2 Abs.2 Nr. 4 und 6 BBodSchG und §2 Abs. 1 ThürBodSchG begründet.

Die vorgenannten Hinweise beruhen auf den Regelungen zum oben genannten Erlass des Thüringer Innenministerium unter Ziffer 2.3.1.

Hiernach ist es zulässig, den Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastungen in Kraft zu setzen. Nötig ist hierzu die entsprechend vorgenommene Kennzeichnung sowie die Hinweise zur Sicherstellung der Klärung des Umganges mit den Bodenbelastungen / dem Altlastenverdacht innerhalb des Bebauungsplanes.

Dies ist möglich, da in dem beplanten Bereich kein konkreter Schadensbereich vorhanden ist und auf Grund der bekannten historischen Nutzung nicht von einer konkreten Gefahrenlage auszugehen ist. Untersuchungen sind dennoch notwendig, um den Verdacht von Altlasten ggf. auszuschließen und das Grundstück alsbald aus dem Altlastenverdacht entlassen zu können.

Bei positiver Verdachtsbestätigung sind anschließend, in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung (Wohngebiete), weitere Maßnahmen, wie bspw. Bodensanierungen oder technische Sicherungsmaßnahmen, durchzuführen.

Die zusätzliche Schwelle bei der Einrichtung von Kinderspielplätzen und/ oder Einrichtung von Haus- und Nutzgärten unter II ist erforderlich um den direkten Gefahrenpfad Boden - Mensch sensibel und jeweils aktuell zu beurteilen, um eine dann direkt entstehende Gefährdung auszuschließen. Dieser Grundsatz ergibt sich aus § 4 BBodSchG. Dies ist das mildere Mittel vor Ausschluss der benannten Nutzungen.

### Hinweis:

Weiterhin wurden im südlichen Bereich des Flurstücks, außerhalb des in Rede stehenden Planbereiches, eine betriebliche Tankstelle, ein Waschplatz sowie eine Werkstatt für Kraftfahrzeuge betrieben. Hier wurden bereits bei der Stilllegung der Tankanlage im Jahr 2000 sehr hohe Messwerte für Kohlenwasserstoffe im Boden festgestellt.

Im Bereich der Tankstelle wurden im Juli 2009 drei unterirdische Tankbehälter entfernt und das ausgehobene Material beprobt. Die Analysen ergaben ebenso Überschreitungen einiger Parameter.

Bei einem weiteren Bauabschnitt des Wohnpark Fischerstadt (Wohnbereich) sind hier ebenfalls Untersuchungen bezogen auf die Wirkpfade Boden - Mensch sowie Boden - Grundwasser notwendig.

Im Durchführungsvertrag wurde unter § V 2 Abs. 3 der Umgang mit der Altlastenverdachtsfläche und ggf. erforderlicher Untersuchungen im Baugenehmigungsverfahren vereinbart.

## **2.9 Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten.

Das anfallende Abwasser ist gemäß § 58 (2) ThürWG dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen. Das Abwasser wird in die Kanalisation des TAVEE eingeleitet.

Die Erschließung von Grundwasser ist gemäß § 49 (1) WHG i.V.m. § 50 (1) ThürWG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Eine Erschließung von Grundwasser ist durch das geplante Vorhaben nicht vorgesehen.

Niederschlagswasser von Dachflächen soll teilweise aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Nicht zu speicherndes und überschüssiges Regenwasser soll in den Vorfluter (Mühlgraben) eingeleitet werden. Die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter wird durch Untere Wasserbehörde Eisenach befürwortet.

Die Direkteinleitung in den Vorfluter ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären und im Durchführungsvertrag zu verankern.

## 3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 wird die Art der baulichen Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf... (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) beibehalten und festgesetzt.

Damit wird sowohl dem bisherigen Planungsrecht als auch dem Nutzungs- und Raumkonzept des Vorhabens entsprochen.

Das als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesene Gebiet der ehemaligen Polizeiinspektion Eisenach fügt sich hinsichtlich seiner Größe und Bebauung in keines der umgebenden Baugebiete ein. Es handelt sich um eine eindeutig abgegrenzte Fläche mit einer öffentlichen Funktion, die in dieser Form langfristig erhalten werden soll.

Zulässig ist in diesem Gebiet die Nutzung für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, ausschließlich für die Nutzung gemäß dem in Teil C beschriebenen Vorhaben zulässig (Pflegeeinrichtung für 36 Bewohner und 6 behindertengerechte Wohneinheiten).

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Eintragungen in der Planzeichnung Teil A sowie durch Grundriss, Ansichten und Schnitte gemäß Anlage 1-7 der Begründung. (§ 16 Abs.2 Nr.1u.4 BauNVO) → siehe Teil C

Die bebaubare Grundfläche der Baulichen Anlage des Vorhabens beträgt: 1.225 m<sup>2</sup>.

Auf die Festsetzung einer GFZ und einer GRZ wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten baukörperumschreibenden Baulinien/Baugrenzen die planerisch angestrebte Baustruktur des Vorhabens in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe hinreichend bestimmt ist.

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt auf maximal 14.0 m, dabei ist der maßgebende obere Höhenbezugspunkt des Gebäudes die Höhenlage der Oberkante der Attika des Flachdaches. Der untere Höhenbezugspunkt ist die absolute Höhe 213,70 m üNN, welche gleichzeitig der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses entspricht. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe lehnt sich an den Gebäudebestand und die angrenzende Bebauung an.

### 3.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

#### Bauweise

Es wird eine besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge wird beschränkt auf maximal 51 m. Der Abstand der Gebäude von der Grundstücksgrenze muss mindestens 4,0 m betragen.

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 10, war eine offene Bauweise festgelegt, danach waren die Gebäudelängen bis 50 m beschränkt.

Ein ca. 4 m breiter Streifen zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der Grundstücksgrenze soll nicht bebaut werden, aus baufunktionalen Gründen und zur Möglichkeit der Grünordnung entlang des Straßenraumes.

#### Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Lage der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen umschreibt direkt das geplante Vorhaben.

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 10 folgte die Anordnung der Baulinien und Baugrenzen dem Bestand der Polizei-/Kasernengebäude. Die Neufestsetzung folgt der Vorhaben-Geometrie. Städtebaulich wird dadurch die umgebungstypische Art einer Blockrandbebauung aufgenommen.

### **3.4 Nebenanlagen**

1) Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeschränkt zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur die nachfolgenden Nebenanlagen zulässig:

- Standplatz/Einhausung für Müllbehälter,
- Pergolen,
- Gerätehaus bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- befestigte Terrassen und Sitzgruppen,
- sowie alle Anlagen nach § 14 (2) BauNVO.

Die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bebauungsplan werden hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt.

Für die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen und die Grünflächen wird damit die Zulässigkeit auf die vorgenannten (mit dem Vorhaben geplanten) Nebenanlagen beschränkt.

Im Bereich der ausgewiesenen Grün- und Parkplatzfläche soll im Einmündungsbereich der Karl-Marx-Straße/August-Bebel-Straße eine Fläche (ca. 5 m Breite x ca. 6 m Länge) für eine Transformatorenstation freigehalten werden. Die dient der Sicherung für mögliche perspektivische Kapazitätserhöhungen der Versorgung mit Elektroenergie.

Weitere Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind durch das Vorhaben entsprechend Teil C nicht geplant.

Außer den notwendigen Hausanschlussanlagen sind im Plangebiet keine weiteren oder sonstigen Anlagen der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Anlagen vorgesehen. (siehe auch Teil C Erschließung)

### **3.5 Stellplätze**

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen regelt sich nach § 12 BauNVO.

Es sind nur Stellplätze vorgesehen. Diese sind entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt Bereichen zulässig.

Nach § 12 (6) BauNVO wird die Zahl der zusammenhängend angeordneten Stellplätze auf max. 6 Stellplätze beschränkt.

Weiterhin sind entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Erschließungsstraßen in einem Streifen von 4 m Tiefe Stellplätze unzulässig – ausgenommen davon ist der Stellplatz Nr.1 (Behindertenparkplatz).

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Stellplatznachweis nach VV ThürBO zu führen.

### **3.6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten**

Die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Zufahrt zum Baugrundstück darf ausschließlich über die Karl-Marx-Straße und/oder die August-Bebel-Straße, innerhalb der dafür festgesetzten Einfahrtsbereiche erfolgen. Eine Direkte Zufahrt von Hospitalstraße ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Eine Zufahrt von Hospitalstraße ist nicht vorgesehen, da hier im Anschluss an das Gebäude die Freiflächen als Garten/Park genutzt werden sollen.

Die beiden Straßenanbindungen in der Karl-Marx-Straße und der August-Bebelstraße sind erforderlich um beim Ein- und Ausfahren und beim Verkehr im Plangebiet einen behinderungsarmen Verkehrsfluss bei gleichzeitigem geringem Flächenverbrauch zu gewährleisten.

### 3.7 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Planungsgebiet ist durch die Verkehrsgeräusche stark belastet. Diese Geräuschbelastung wurde erkannt und abgewogen. Um der aktuellen Anforderung zur Bebauung mit dem Vorhaben entsprechen zu können, wurde trotz der erheblichen Geräuschbelastung, die besonders in den Nachtstunden auftritt, an der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche festgehalten.

Als Ausgleich sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in den textlichen Festsetzungen angegeben. Diese ausgleichenden Maßnahmen basieren auf dem Immissionsschutzgutachten von 1994 welches im Bebauungsplan Nr. 10 eingearbeitet wurde. (siehe Gutachten 0415/1/sei vom 20.11.1993 sowie Schreiben 0415/3/sei vom 14.01.1994 vom Büro Steger & Piening). Die Festsetzungen zu der angrenzenden Wohngebietsfläche wurden auf das Plangebiet übertragen und an das Vorhaben angepasst.

#### Textfestsetzungen (Teil B):

a) Im Grenzbereich zu den Verkehrswegen der Bahnstrecke (August-Bebel-Straße) und in der Hospitalstraße sind durch entsprechende Grundrissgestaltungen Fenster schutzbedürftiger Räume (nach DIN 4109), die zur Raumlüftung benötigt werden, soweit wie möglich in den jeweils geräuschabgewandten Fassadenbereichen anzuordnen.

b) Im gesamten Gebiet sind folgende Schalldämm-Maße als Mindestanforderung einzuhalten:

- |   |   |
|---|---|
| - Fenster:  | Schallschutzklasse 3                      |
| - Fassaden und Dachschrägen<br>von Aufenthaltsräumen: | Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} = 40$ dB |

c) Dort wo die Festsetzung a) nicht erfüllt werden kann, sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Ebenfalls zulässig sind Wintergärten mit versetzt angeordneten zu öffnenden Fenstern und Schallabsorbierenden Decken.

Das Gesamtschalldämm-Maß der Fassade oder Dachschräge nach b) darf durch die Lüftung nicht vermindert werden.

d) Bei weniger als 20 m Abstand vom Rand der Hospitalstraße sind folgende Mindestanforderungen einzuhalten:

- |   |   |
|---|---|
| - Fenster:  | Schallschutzklasse 4                      |
| - Fassaden und Dachschrägen<br>von Aufenthaltsräumen: | Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} = 50$ dB |

Die Festsetzungen a) und c) gelten entsprechend.

e) Von der angegebenen Schallschutzklasse der Fenster in den einzelnen Gebieten kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden kann, dass der von außen einfallende Schall einen

Mittelungspegel tagsüber von 35 dB (A) und nachts von 25 dB (A) in schutzbedürftigen Räumen (nach DIN 4109) nicht überschreitet.

f) Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen an den bestehenden Gebäuden (Sanierungs- und Umbaumaßnahmen), sind die unter a) bis e) aufgeführten Schallschutzmaßnahmen ebenso zu beachten.

g) Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall ein Mittelungspegel tagsüber von 35 dB (A) und nachts von 25 dB (A) im Raum nicht überschritten wird.

## 4 Grünordnung

Um das vorhandene natürliche Potential weitgehend zu erhalten, zu erweitern und unbedingt notwendige Eingriffe zu minimieren, werden grundsätzlich die Festsetzungen und Empfehlungen aus dem Bebauungsplan Nr. 10 übernommen. Auf Grund der geplanten Errichtung eines Pflegeheimes für demente Bewohner ist es jedoch notwendig, die Pflanzgebote auf die künftige Nutzung anzupassen.

### 4.1 Pflanzgebote

1) Um eine Mindestausstattung des Planungsraumes mit standort- bzw. landschaftsgerechten Laubgehölzen zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) wird festgesetzt, je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Laubbaum der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Räumlich festgesetzte Gehölze können darauf angerechnet werden.

Zur Unterstützung der therapeutischen Maßnahmen kann bei bis zu 20% der zu pflanzenden Bäume von der Auswahlliste 1 abgewichen werden.

#### 2) Auswahlliste 1 „Bäume“

Acer campestre -	Feldahorn
Acer pseudoplatanus -	Bergahorn
Carpinus betulus –	Hainbuche
Quercus robur –	Stieleiche
Tilia cordata –	Winterlinde
Crataegus ssp. –	Weißdorn
Prunus hillieri -	Kirsche
Prunus serrulata –	Japanische Zierkirsche
Sorbus aria –	Mehlbeere
Sorbus aucuparia –	Eberesche

(Diese Auswahlliste wurde um kleinkronige Bäume ergänzt.)

#### Auswahlliste 2 „Sträucher“

Amelanchier ssp. –	Felsenbirne
Buddleja ssp. -	Sommerflieder
Cornus sanguinea –	Hartriegel
Cotoneaster ssp. –	Felsenmispel
Crataegus ssp. –	Weißdorn
Prunus padus –	Traubenkirsche
Ribes alpinum –	Johannisbeere
Rosa canina –	Hundsrose
Rosa multiflora –	Vielblütige Rose
Spiraea ssp. –	Spierstrauch
Viburnum ssp. –	Schneeball

(In dieser Auswahlliste wurden giftige Pflanzen entfernt und ungeeignete Sträucher durch geeignete ersetzt.)

3) Zur Grundstückseinfriedung mit Hecken sind nur die folgenden Arten zulässig:

Carpinus betulus-	Hainbuche
Ligustrum vulgare-	Liguster
Acer campestre-	Feldahorn

4) Nadelgehölze sind zulässig.

Da auf dem Gelände vormals Nadelgehölze ( keine Koniferen ) standen, ist es nach § 6 Abs. 4 und 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach erlaubt, gleichartige Gehölze zur Nach - bzw. Ersatzpflanzung zu verwenden. Unabhängig davon bieten Nadelgehölze (keine Koniferen) im Sinne des Artenschutzes den Winterschutz für Vögel im städtischen Lebensraum. Empfehlenswert wären z.B. Eibe, Douglasie, Weißtanne, Hemlocktanne.

5) Nicht überbaubare Flächen sind zu 60 % gärtnerisch anzulegen.

6) Für Gehölzanzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu mindestens 60 % Arten aus den Auswahllisten 1 und 2 zu entnehmen.

Die weiteren Pflanzflächen werden mit Sträuchern nach besonderer Auswahl, zur Unterstützung der therapeutischen Maßnahmen bestückt.

Für die Nummern 5) und 6) beziehen sich die Quoten auf die im Plan dargestellten privaten Grünflächen.

7) Der Anbau von essbaren Pflanzen sowie Pflanzen mit zum Verzehr geeigneten Früchte ist generell nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde zusätzlich aufgenommen um den Gefährdungen über den Gefahrenwirkpfad Boden-Pflanze-Mensch direkt und indirekt auszuschließen. Diese strenge Regelung auf Grundlage § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist erforderlich, da es sich um eine allgemein öffentliche Nutzung handelt und speziell das Verhalten der demontierten Bewohner zu berücksichtigen ist.

Mit dem Ausschluss der Möglichkeit zur Anpflanzung von Pflanzen, die zum Verzehr geeignet sind bzw. mit zum Verzehr geeigneten Früchten, wird der Forderung der UABB Rechnung getragen.

Durch die der UABB vorgelegten Analysen konnte nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass es zur Aufnahme von Schadstoffen durch den Menschen im Ergebnis des Gefahrenpfades Boden- Nutzpflanze kommen könnte. Es wurde nach Vorlage von Messergebnissen festgestellt, dass der Messwert für Blei bezogen auf Nutzgärten überschritten ist.

#### Baumpflanzungen als Straßenbegleitgrün

Eine Verwendung von großkronigen Bäumen zur Straßenbegrünung ist aus städtebaulicher Sicht zur Aufwertung und Strukturierung des Straßenraumes wünschenswert. Da in zwischen Baukörper und den Gehwegbereichen in der Hospitalstrasse und der Karl-Marx-Straße der notwendige Platz nicht zur Verfügung steht kann die nicht durchgängig realisiert werden.

Um ein einheitliches Gestaltungsbild zu schaffen, soll sich auf die Verwendung von nur einer Baumart pro Straßenzug beschränkt werden. Die Baumartenauswahl wird im vorgenannten Bereich durch den begrenzenden Faktor der zur Verfügung stehenden Grünstreifenbreite von 4,00 m bestimmt. Der Pflanzabstand ist laut Planung mit 3,00 m von der Gebäudefassade vorgesehen. Dies macht eine Pflanzung der Bäume innerhalb eines Grünstreifens möglich und bietet dadurch den Bäumen den an diesem Standort maximal möglichen durchwurzelbaren Raum.

Im Sinne einer möglichst langen Gesunderhaltung der zu pflanzenden Bäume können unter diesen Bedingungen keine großkronigen Bäume verwendet werden, da diese mit zu erwartenden Kronenbreiten von 12 bis 20 m schon nach wenigen Jahren bis zur Fassade gewachsen sein werden. Dies macht zwangsläufig Schnittmaßnahmen notwendig, was einer natürlichen Entwicklung der Bäume widerspricht und sie nachhaltig schwächen kann.

Aus diesen Gründen soll in dem Bereich zwischen Baukörper und den Gehwegbereichen die Pflanzung von mittel- bis kleinkronigen Bäumen erfolgen.

In der August-Bebel-Straße können großkronige Bäume Verwendung finden, da in diesem Bereich für die Bäume die entsprechenden Bedingungen für eine möglichst lange Standzeit geschaffen werden können.

## **5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden gem. § 83 ThürBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

### **5.1 Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und der Abflussrate von Oberflächenwasser**

#### Oberflächen

Die Oberfläche aller PKW-Stellplätze ist mit versickerungsfähiger Oberfläche (unverfugtes Pflaster, Teilpflasterung mit wassergebundener Decke) auszuführen. Geschlossene Beton- oder Bitumenflächen sind unzulässig.

Das Auffangen und Rückhalten von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird empfohlen (keine bauordnungsrechtliche Festsetzung). Regenwasser von Dach- und gering genutzten Freiflächen kann zur Betriebswassernutzung aufgefangen oder auf dem Grundstück versickert werden.

### **5.2 Werbeanlagen**

Für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) gelten die Bestimmungen der ThürBO in der gültigen Fassung. Außerdem gelten folgende Festsetzungen:

- Marken- und Produktwerbung (ausgenommen Eigenwerbung) ist auf jeglicher Art von Werbeträgern unzulässig.
- Werbeanlagen dürfen das mit ihnen verbundene Bauwerk nicht überragen.

### **5.3 Dachgestaltung**

1) Flachdächer sind zulässig.

Die Festsetzung schreibt die Dachform fest, welche durch das Vorhaben geplant ist.

2) Antennen und Parabolspiegel dürfen straßenseitig nicht in Erscheinung treten.

Die Festsetzung 2) reflektiert die im Bebauungsplan Nr. 10 geltenden Regelungen zur Dachgestaltung und dienen der Sicherung der allgemeinen Abstimmung mit stadtgestalterischen Zielen. Zur Gewährleistung einer beabsichtigten gebietstypischen Erscheinung der Gebäude werden gestalterische Einschränkungen und Vorgaben getroffen.

Antennen und Parabolspiegel sind durch das Vorhaben bisher nicht geplant. Die Festsetzungen gelten für nachträgliche bauliche oder technische Anforderungen.

## 5.4 Gestaltung der unbebaubaren Flächen

Die Herstellung von Sitzterrassen und Gelände-Absenkungen oder –Erhöhungen bis 1,0 m über/unter dem vorhandenen Geländeniveau sind zulässig. Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Das Plangebiet ist im Bestand eben. Auch im direkten Umfeld liegende Gebiete sind eben. Die Freiflächengestaltung bezieht sich darauf mit Ausnahme der im Lageplan (Teil C Anlage 2) dargestellten Freiflächengestaltung durch Sitzterrassen und Gelände-Absenkungen oder –Erhöhungen.

Zum städtebaulichen Leitbild im Umgebungsbereich gehören keine starken Geländeüberformungen. Diese sind daher zu vermeiden.

## 5.5 Gestaltung der Einfriedungen

5.1 Die maximale Höhe Einfriedung zum öffentlichen Straßenbereich beträgt 1,20 m.

5.2 Der beschützte Gartenbereich wird mit einem blickdichten, bis zu 1,80 m hohen Zaun eingefasst.

5.3 Einfriedungen aus Maschendraht oder Streckmetall sowie Abgrenzungen aus Betonformsteinen und Jägerzäune sind entlang zum öffentlichen Straßenbereich unzulässig.

Der Ausschluss der bezeichneten Einfriedungen, als gestalterische Festsetzung, dient dem Erhalt des Ortsbildes.

Es ist eine Einfriedung zum öffentlichen Straßenbereich mit einer maximalen Höhe von 1,20 m vorgesehen. Ausnahme: im Bereich des Baukörpers an der Nord- und Ostfassade sind keine Einfriedungen vorgesehen. Der Streifen zwischen Baukörper und dem öffentlichen Gehweg wird als Grünfläche ohne Zaunabtrennung gestaltet.

Für die Nutzung der Freianlagen durch die dementen Bewohner des Pflegeheimes ist es notwendig einen Teil der Freianlage abzutrennen. Dieser beschützte Gartenbereich wird mit einem blickdichten, bis zu 1,80 m hohen Zaun eingefasst. Die Zaunanlage liegt hinter dem Gebäude und befindet sich nicht an der Grenze zum öffentlichen Raum.  
→ siehe Teil C, Anlage 2

Form und Gestaltung der Einfriedungen sind im Baugenehmigungsverfahren detailliert mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Die Festsetzungen und das gestalterische Abstimmungsgebot dient ebenfalls der Absicht eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

## **5.6 Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind ausschließlich als nicht eingehauste Anlagen zulässig.

Garagen sind nach § 83 (1) Nr. 4 ThürBO nicht zulässig.

## **5.7 Löschwasserversorgung**

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Eisenach fordert für das Vorhaben eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Die geforderte Löschwasserversorgung soll über Unterflurhydranten nach DIN 3221 erfolgen, deren Abstand zueinander höchstens 100 m beträgt.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen (TAVEE) zu führen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 6 Vorhabensrealisierung

Für das Vorhaben wurde am 30.09.2009 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eisenach der Bauantrag eingereicht. Weiterhin erfolgte die Einreichung einer Nachreichung mit Posteingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 16. März 2010.

Die Baugenehmigung für den Bauantrag sowie die 1. Nachreichung wurde unter dem Aktenzeichen 00890-09-56 bearbeitet und am 28. September 2010 positiv beschieden.

Die Antragsbearbeitung erfolgte somit parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die Planung wurde entsprechend der eingereichten Unterlagen baulich realisiert und vollinhaltlich umgesetzt.

Eine Voraussetzung für eine Baugenehmigung war der Durchführungsvertrag, dieser wurde am 18.08./ 01.09.2010 unterzeichnet.

Weiterhin war die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 BauGB zu prüfen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 BauGB war gegeben nachdem die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt wurde und anzunehmen war, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Der Antragsteller hat die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt und die Erschließung war gesichert.

Darauf hin wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde am 28. September 2010 für das Vorhaben die Baugenehmigung mit Auflagen erteilt. Die Auflagen bezogen sich unter anderem auf:

- Zulassung und Durchführung von Archäologischen Untersuchungen gem. Denkmalschutzgesetz
- Beachtung, Abarbeitung und Nachweis allgem. Auflagen gem. ThürBO, Realisierung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelästigungen aus dem Umfeld gem. VEP, Untersagung der gärtnerischen Nutzung des Geländes und Versiegelung der Freiflächen wegen Kontaminierung im Erdbereich, Realisierung von Vogelnestern gem. artenschutzrechtlicher Vorgaben

Auflagen und Bedingung aus der Baugenehmigung wurden vollinhaltlich realisiert.

Die Auflagen und Forderungen aus dem Durchführungsvertrag wurden vom Vorhabenträger vollinhaltlich umgesetzt und realisiert.

Im Mai 2011 konnte am Bau bereits Richtfest gefeiert werden und am 5. September 2011 erfolgte die feierliche Eröffnung der „DRK-Pflegeeinrichtung - Fischerstadt“. Die Freude der Bevölkerung wurde durch das große Interesse zum Tag der offenen Tür bekundet - über 700 Menschen besichtigten den gelungenen Neubau in der Mitte der Stadt Eisenach.