



STADT
EISENACH

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

Begründung

Planungsstand:

SATZUNG
09. Mai 2011

Vorhabenträger:

Deutsches Rotes Kreuz
Kreisverband Eisenach e.V.

Erarbeitet durch:

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

1 Grundlagen.....	3
1.1 Wahl des Planungsverfahrens	3
1.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen B-plan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“	4
1.3 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“	5
1.4 Aufstellungsverfahren	5
1.5 Bodenordnung	8
1.6 Erschließung	8
1.7 Vollzug der Planung.....	9
2 Anlass und Zielsetzungen	10
2.1 Anlass der Planung.....	10
2.2 Inhaltlicher Bezug zum Bebauungsplan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“	10
2.3 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	11
2.4 Sonstige örtliche Satzungen und Vorschriften	12
2.5 Umwelt- und Naturschutzrechtliche Belange	12
2.6 Artenschutz	13
2.7 Immissionsschutz	13
2.8 Altlasten	14
2.9 Wasserschutz	16
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
3.1 Art der baulichen Nutzung	17
3.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	17
3.4 Nebenanlagen.....	18
3.5 Stellplätze	19
3.6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten	19
3.7 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	20
4 Grünordnung	22
4.1 Pflanzgebote.....	22
5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5.1 Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und der Abflussrate von Oberflächenwasser	25
5.2 Werbeanlagen.....	25
5.3 Dachgestaltung	25
5.4 Gestaltung der unbebaubaren Flächen.....	26
5.5 Gestaltung der Einfriedungen.....	26

5.6 Stellplätze	27
5.7 Löschwasserversorgung.....	27

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
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 soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) neues Baurecht geschaffen werden.

Dabei soll das „beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)" Anwendung finden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind 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)" wird nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet, da die Größe der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Beschränkung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass mehrere Bebauungspläne gleichzeitig aufgestellt und bearbeitet würden, ist 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.

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 Bebauungsplanes 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) hat 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 stimmte mit Beschluss- Nr. StR/ 0086/2009 in seiner 5. Sitzung am 27.11.2009 zu - entsprechend dem Antrag des Vorhabenträger (DRK) einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Verfahren nach § 12 BauGB zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung des Deutschen Roten Kreuzes einzuleiten.

3) Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag

Die Stadtrat der Stadt Eisenach hat am 12.02.2010 beschlossen: einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“ mit

dem Deutschen Roten- Kreuz- Kreisverband Eisenach e.V. abzuschließen (Beschluss-Nr.: StR/0128/2010).

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.

Beteiligungsverfahren:

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

Die 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, Bereich Bürgerservice, Menüpunkt Bürgerbeteiligung, Unterpunkt Bebauungspläne) während der Auslegungsfrist eingesehen werden.

5) Beschluss über den Durchführungsvertrag

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat den Oberbürgermeister der Stadt Eisenach mit Beschluss-Nr.: StR/0225/2010 in öffentlicher Sitzung am 27.08.2010 bevollmächtigt, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10.2 „DRK-Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“ abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag wurde am 18.08.2010/ 01.09.2010 abgeschlossen und gezeichnet, 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.

Die Datumsangaben in den nachfolgenden Punkten 6) bis 11) werden nach dem Inkrafttreten der Satzung aktualisiert:

6) Abwägungsverfahren

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

Das Abwägungsprotokoll mit der Auflistung der Anregungen und den Abwägungsvorschlägen wurde durch den Stadtrat ambeschlossen.

7) Beschluss über die Satzung

Der Stadtrat hat Bebauungsplan, bestehend aus dem Planentwurf Teil A (Plandarstellung), Teil B (textliche Festsetzungen), Teil C (Vorhaben- und Erschließungsplan) amals Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vomgebilligt.

8) Genehmigung durch die Obere Behörde

Der Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen, wurde durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde des Landes Thüringen mit Verfügung vom, Az. nach § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

9) 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 vomausgefertigt.

10) Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind amnach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

11) Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung ist amin Kraft getreten.

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 beabsichtigt, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Bauvorhaben einschließlich der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden inneren Erschließungsanlagen sowie die Anbindung dieser Anlagen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen und die an diesen Anlagen erforderlichen Änderungen bis zum Jahr 2012 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 abgeklärt.

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 liegt seit dem 30.09.2009 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eisenach ein Bauantrag (AZ:00890-09-56) vor.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das geplante Bauvorhaben sind 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.

Die unbebauten Parzellen in der Mitte des ehemaligen Kasernenquartiers an der Hospitalstraße werden aus Sicht der Stadtplanung als Störung wahrgenommen. Der zweifellos vorhandene Zeugniswert dieser Lücken hat aus stadthistorischer Sicht vor allem dokumentarische Bedeutung. Ihre Wiederbebauung im Sinne einer Schließung der historischen Bebauungsstruktur entlang der Straßenfronten folgt dem allgemeinen städtebaulichen Ziel einer Erhaltung bzw. Wiedergewinnung geschlossener Blockrandbebauungen. Damit stellt die Überbauung der historischen Brachflächen aus städtebaulicher Sicht einen Gewinn dar. Die geplante Bebauung ist somit nicht als Eingriff, sondern als Beitrag zur Erzielung eines geschlossenen Stadtbildes anzusehen.

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. ¹	Baufenster ² (2.800 m ²)	Baufenster (1.225 m ²)
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

¹ Überbaubare Grundstücksfläche, bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches des VEP von 5.000 m²

² Baufenster, bezogen auf die umschriebenen Flächen durch Baulinien und Baugrenzen

(Revitalisierung brach gefallener Flächen und Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges).

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 Haupterschließungsstrasse für das Stadtzentrums.

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 werden 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 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.

Mit diesem Hinweis wird in den Textfestsetzungen (Teil B) auf die Belange des Artenschutzes verwiesen.

2.7 Immissionsschutz

Zusammenhang mit dem Vorhaben wird sich an den Verkehrsströmen der umgebenden Erschließungsstraßen nichts oder nur unerheblich etwas verändern. Auf Grund der Größe des Vorhabens und des zu erwartenden normalen Bewohner-, Besucher- und Personal-Verkehrs sowie des Ver- und Entsorgungsverkehrs ist nicht mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll die Lärmschutzsituation anhand der Daten der Unteren Immissionsschutzbehörde überprüft werden. Daraus sind die erforderlichen Maßnahmen des Lärmschutzes für das Bauvorhaben abzuleiten.

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

Werden aufgrund der geplanten Nutzungsart „Pflegeeinrichtung“ besondere Lärmschutzanforderungen aufgestellt, so sind diese im Baugenehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger nachzuweisen und zu berücksichtigen.

Mit nachfolgenden aufgeführten Hinweisen wird in den Textfestsetzungen (Teil B) auf die Belange des Immissionsschutzes verwiesen.

Hinweis zur Verkehrsbelastung in den Textfestsetzungen (Teil B)

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 können z. T. weder tagsüber noch nachts eingehalten werden.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an den nächstgelegenen Baugrenzen bzw. Fassaden betragen:
tags ca. 2 – 8 dB (A) und nachts ca. 13 – 21 dB (A).

Dieser Hinweis verdeutlicht, dass Lärmbelastung im Planungsgebiet über den gesetzlichen Werten liegt. Innerhalb des Gebäudes kann durch bauliche Maßnahmen der entsprechende Ausgleich geschaffen werden. Die Nutzung der Außenbereiche wird jedoch durch die Geräuschbelastung auch beeinträchtigt.

Hinweise zum Immissionsschutz in den Textfestsetzungen (Teil B)

Im Baugenehmigungsverfahren sind durch Nachweise des Lärmschutz- und Immissionsschutzes die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen und die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen zu beurteilen und zu berücksichtigen.

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).

Verwendung 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 Wirkungspfad 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 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 Festsetzungen 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 eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung 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 konkrete 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.

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 m².

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 m² 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
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
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 m² 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.

Regenwassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und gering genutzten Freiflächen kann zur Betriebswassernutzung aufgefangen oder auf dem Grundstück versickert werden. Die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter (Mühlgraben) wird durch Untere Wasserbehörde Eisenach befürwortet. Die Möglichkeit der Direkteinleitung in den Vorfluter ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

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.
- Großflächige Werbetafeln sind unzulässig.

Die üblichen großflächigen Werbetafeln mit einer Fläche von rund 3,80 m auf 2,70 m - im so genannten Euroformat - haben regelmäßig eine städtebauliche Relevanz, da sie Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

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.

3) Der Einbau von Solaranlagen ist in Lage, Form und Gestaltung mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Die Festsetzung 2) und 3) reflektieren 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 sowie Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren 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.

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 demenzten 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 erfolgt, 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.