

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/336/2018/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	23.10.2018				
Ausschuss für Gesundheit und Soziales	öffentlich	06.11.2018				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	29.11.2018				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	10.01.2019				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	17.01.2019				
Stadtrat	öffentlich	06.02.2019				

Titel:

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz,, / Einleitung und Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag des Saarländischen Schwesternverbandes e. V. auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird stattgegeben.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ wird für das in Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet, zu dem die Flurstücke 237/2 der Flur 19 sowie 711 der Flur 1, Gemarkung Roßlau gehören, beschlossen.
3. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Zur Grundlage der Beteiligung werden die in der Anlage 4 dem Antrag beigefügten Unterlagen bestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Vorhabenträger einen Vertragsentwurf zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten abzustimmen. Der Vertragsentwurf ist der Beschlussvorlage zur Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beizufügen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Absatz 3 BauGB § 2 Absatz 1 BauGB § 12 Absatz 2 BauGB § 13a BauGB § 45 Absatz 3 KVG LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 02, S04, S 06
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 04

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag zu schließen, der die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und das Tragen der Planungs- und Erschließungskosten zum Gegenstand hat. Der Vertragsentwurf wird dem Beschluss zur Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

Die Übernahmeerklärung zur Tragung der Kosten für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im beigelegten Antrag (Anlage 2) auf Einleitung des Planverfahrens enthalten.

Zusammenfassung/Fazit:

Der Saarländische Schwesternverband e. V. beabsichtigt auf einer ihm gehörenden Fläche in der Roßlauer Innenstadt eine Wohnanlage für barrierearmes altersgerechtes Wohnen zu schaffen. Die Bewohner sollen selbstständig bleiben, der Status eines Alten- und Pflegeheims wird nicht angestrebt. Das Baurecht setzt ein Bauleitplanverfahren voraus. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens soll dafür ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ gefasst werden. Damit soll eine in der Roßlauer Innenstadt gelegene Brachfläche wieder nutzbar gemacht werden.

Der Eigentümer der Flächen, die überplant werden sollen, ist der Saarländische Schwesternverband e.V. Er tritt zugleich als Vorhabenträger auf.

Zuständigkeit

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes fällt nach § 45 Absatz 3 KVG LSA in die Zuständigkeit des Stadtrates.

Zielsetzung

Die Beschlussfassung erfolgt auf Anstoß des privaten Flächeneigentümers. Dieser strebt die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses für barrierearmes altersgerechtes Wohnen in Kombination mit einer Tagespflege an. 16 Wohneinheiten sind geplant. 10 Arbeitsplätze sollen geschaffen werden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde bis in die 1990er Jahre gewerblich durch einen Lackierbetrieb genutzt. Die ehemals gewerblich genutzten baulichen Anlagen wurden zwischenzeitlich vollständig zurückgebaut. Das Gebiet bildet bis heute eine innerstädtische Brachfläche im ansonsten intakten Bebauungszusammenhang rund um den Schillerplatz.

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den strategischen Zielen der Kommunalpolitik ist gegeben. Gemäß dem Leitbild der Stadt soll die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen gefördert werden. Versorgungsangebote und Dienstleistungen sind so zu entwickeln, dass sie dem demografischen Wandel Rechnung tragen. Das Vorhaben dient zudem der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und dem Ziel der Nachverdichtung in der Roßlauer Innenstadt.

Mit der Schaffung von Angeboten für altersgerechtes und betreutes Wohnen in der Innenstadt von Roßlau lässt sich das Vorhaben auch mit den Vorgaben zum Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ und der städtischen Pflegestrukturplanung vereinbaren.

Lösungsansatz

Zur Erreichung der Zielsetzung sind die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Abschluss eines Durchführungsvertrages auf der Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtisch gelegenen Brache, der Größe von weniger als 2 ha Grundfläche und der o. a. Zielsetzung kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Alternativen

Planungsrechtlich sind das Plangebiet und seine nähere Umgebung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, da sich die geplante Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB im Hinblick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Lage auf dem Grundstück), nicht in die nähere Umgebung einfügt. Diese ist geprägt durch die Anordnung der Hauptnutzungen in den vorderen Grundstücksbereichen (straßenbegleitende Bebauung). Das Vorhaben soll aber im Quartiersinnenbereich errichtet werden, wo keine Hauptnutzung vorgeprägt ist.

Alternativen zur Planaufstellung bestehen deshalb nicht. Denn ohne die Schaffung von Baurecht bliebe es bei einer weiteren Nichtnutzung des Bereiches und damit einem Andauern des städtebaulichen Missstandes in Form dieser innerstädtischen Brachfläche.

Der Vorhabenträger ist auf dem Gebiet der Altenpflege und des betreuten Wohnens erfahren. Er betreibt im Stadtteil Roßlau bereits zwei Altenpflegeeinrichtungen, ein Altenpflegeheim in der Lukoer Straße und eines in der Feldstraße. Für Letzteres wurde ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vom Vorhabenträger erstellt und mit der Stadt abgestimmt.

Weitere Informationen sind dem Antrag in Anlage 2 und dem Informationsblatt in der Anlage 4 zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 2: Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens

Anlage 3: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67

Anlage 4: Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung