

Antragsteller / Anschrift / Ansprechpartner:

Saarländischer Schwesternverband e.V., Im Eichenwäldchen 10, 66564 Ottweiler
 Ansprechpartner: Thomas Dane

Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt

Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege

und Geodienste

Zerbster Straße 4

06844 Dessau-Roßlau

Posteingang				
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste				
am: 3.8.18				
PE-Nr.: 2896/18				
61.0.	61.01	61.1.	61.2.	61.3.

Ort / Datum:

vom Antragsteller auszufüllen:

Ottweiler, 11.07.2018

Eingang / Aktenzeichen:

von der Stadt Dessau-Roßlau auszufüllen:

Antrag auf Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens

☐ § 8 BauGB (Regelverfahren)

☒ § 12 BauGB (vorhabenbezogen)

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

Vorhaben (Bitte fügen Sie das städtebauliche Konzept bzw. den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung bei).
 Bezeichnung

Errichtung einer zweigeschossigen betreuten Wohnanlage

Art der Nutzung

Wohnungen, Tagespflege, Büro Pflegedienst

Anzahl der Nutzungseinheiten (geplante Wohneinheiten, Arbeitsplätze, Verkaufsfläche, etc.)

ca. 16 Wohneinheiten, ca. 10 Arbeitsplätze vor Ort

Eigentümer aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer mit Anschrift
Roßlau	19	237/2	Saarländischer Schwesternverband e.V. 
Roßlau	1	711	s.o.

Für weitere Angaben bitte eine Anlage beifügen!

- ☒ Der Antragsteller / Vorhabenträger ist Eigentümer oder im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o.g. Grundstücke. (Bitte Nachweise beifügen!)
- ☐ Die Eigentümer der o.g. Grundstücke stellen einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht. (Bitte die Erklärungen der Eigentümer beifügen!)

Der Antragsteller / Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Dessau-Roßlau darstellt, auf die kein Anspruch besteht. Vergebliche Aufwendungen in Vorbereitung der Entscheidung über den Antrag liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass, soweit erforderlich, für die Beurteilung des Antrages, weitere Angaben (Gutachten, Stellungnahmen betroffener Dritter, etc.) von der Stadt Dessau-Roßlau eingefordert werden können.

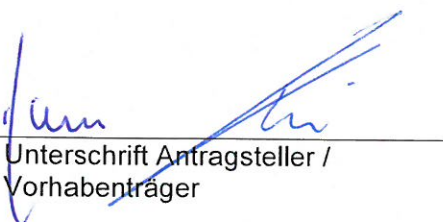
Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen die dadurch entstehen, dass das (vorhabenbezogene) Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Antragstellers / Vorhabenträgers.

Dem Antragsteller/ Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Dessau-Roßlau das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Dem Antragsteller / Vorhabenträger ist bekannt, dass nach Eingang des vollständigen Antrages der zuständige Fachausschuss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beraten und entschieden werden.

Der Antragsteller / Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens ein.


Unterschrift Antragsteller /
Vorhabenträger

Saarländischer
Schwesternverband e.V.
Im Eichenwäldchen 10
66564 Ottweiler
(Stempel)

Ottweiler, 11.07.2018
Ort und Datum

Anlagen bitten in dreifacher Ausfertigung:

- ☐ städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☒ Nachweis der Verfügungsberechtigung über die Grundstücke bzw. Erklärung der Eigentümer

Rahmenkonzeption

Vorbemerkungen

Die vorliegende Rahmenkonzeption beschreibt die zentralen Ziele und die wesentlichen planerischen Überlegungen zur Umsetzung der geplanten betreuten Seniorenwohnanlage in Roßlau.

Bei zunehmenden Mobilitätseinschränkungen stellen ältere Menschen oft fest, dass sie nicht mehr in der Lage sind, ihre häufig zu großen Anwesen selbst zu bewirtschaften. Daraus entsteht der Wunsch nach Umzug in eine kleinere Wohnung. Damit die Wohnung auch bei weiter zunehmenden Mobilitätseinschränkungen genutzt werden kann, müssen das Aufsuchen und Verlassen der Wohnung sowie das Bewegen in der Wohnung barrierefrei möglich sein. Es besteht in fast allen Kommunen in Deutschland ein Mangel an barrierefreien Kleinwohnungen. Dieser Mangel trifft auch auf Roßlau zu.

Ältere Menschen haben ein ausgeprägtes Sicherheitsbedürfnis. Dies betrifft insbesondere den Wunsch, dass im Bedarfsfall rasch Hilfe vor Ort bzw. ständig Hilfspersonen anwesend sind. Dieses Sicherheitsbedürfnis wird durch das Büro eines Pflegedienstes in der Anlage maximal befriedigt. Jeder Pflegedienst verfügt über einen Bereitschaftsdienst, der auch außerhalb der Bürozeiten kurzfristig verständigt und Hilfemaßnahmen ergreifen kann.

Tagespflegeeinrichtungen schaffen zudem die Möglichkeit der Betreuung und Beschäftigung von pflegebedürftigen Menschen tagsüber. Damit wird einerseits Vorbeugung gegen Vereinsamung in der eigenen Wohnung getroffen, andererseits können ebenfalls in der Wohnung lebende Ehepartner tagsüber entlastet und damit vor Überbeanspruchung geschützt werden.

Lage und Beschreibung

Der für den Neubau zur Verfügung stehende Standort wird vom Träger der Maßnahme durch die Innenstadtlage als ideal eingeschätzt. Die unmittelbare Nähe zum Ortskern bedeutet, dass wesentliche Infrastruktureinrichtungen fußläufig und barrierefrei erreicht werden können.

Die 16 Wohnungen verfügen jeweils über ein Bad mit Dusche und WC, eine Küche oder Küchenzeile sowie eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Die Wohnungen werden zwischen 40 und 65 qm groß sein. Sie sollen von einer oder von zwei Personen genutzt werden können. 12 Wohnungen befinden sich im Obergeschoss, 4 Wohnungen im Untergeschoss.

Im Erdgeschoss ist ferner eine Tagespflege für 20 Gäste untergebracht. Es ist geplant, die Außenanlage für die Tagespflegegäste in großen Teilen nutzbar zu machen. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss Büroräume für die Nutzung durch einen ambulanten Pflegedienst.

Gestaltung der Betriebsabläufe

Für den Transport der Tagespflegegäste werden eigene Fahrzeuge eingesetzt, für die auf dem Grundstück drei Stellplätze geschaffen werden müssen. Der Pflegedienst benötigt 12 Stellplätze für das Abstellen der Fahrzeuge in der Nacht. Tagsüber sind die Fahrzeuge durchgehend im Einsatz und die Parkplätze können zum Abstellen der Fahrzeuge der Beschäftigten genutzt werden. Für die Wohnungen sind auf dem Grundstück Stellplätze nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu schaffen. Alle Stellplätze werden fern vom Innenbereich zu einer der beiden anliegenden Straßen hin geschaffen.

Ein erhöhter Lieferverkehr ist mit dem Nutzungszweck Tagespflege nicht verbunden. Eine Nutzung der Räume der Tagespflege und des Pflegedienstes findet in der Nacht nicht statt. Die Tagespflege ist am Wochenende geschlossen oder verzeichnet nur eine reduzierte Zahl an Gästen. In der Tagespflege und dem Büro des Pflegedienstes werden ca. 12 Arbeitsplätze geschaffen. Es werden maximal 8 Beschäftigte gleichzeitig anwesend sein.

FOCKE

ARCHITEKTEN

GRUNDSTÜCK: 5441 m²

GEBÄUDE:

2 GESCHOSSE

16 WE + TAGESPFLEGE
UND PFLEGEDIENST

GR: 1143 m²

BGF: 2286 m²

BRI: 8001 m³



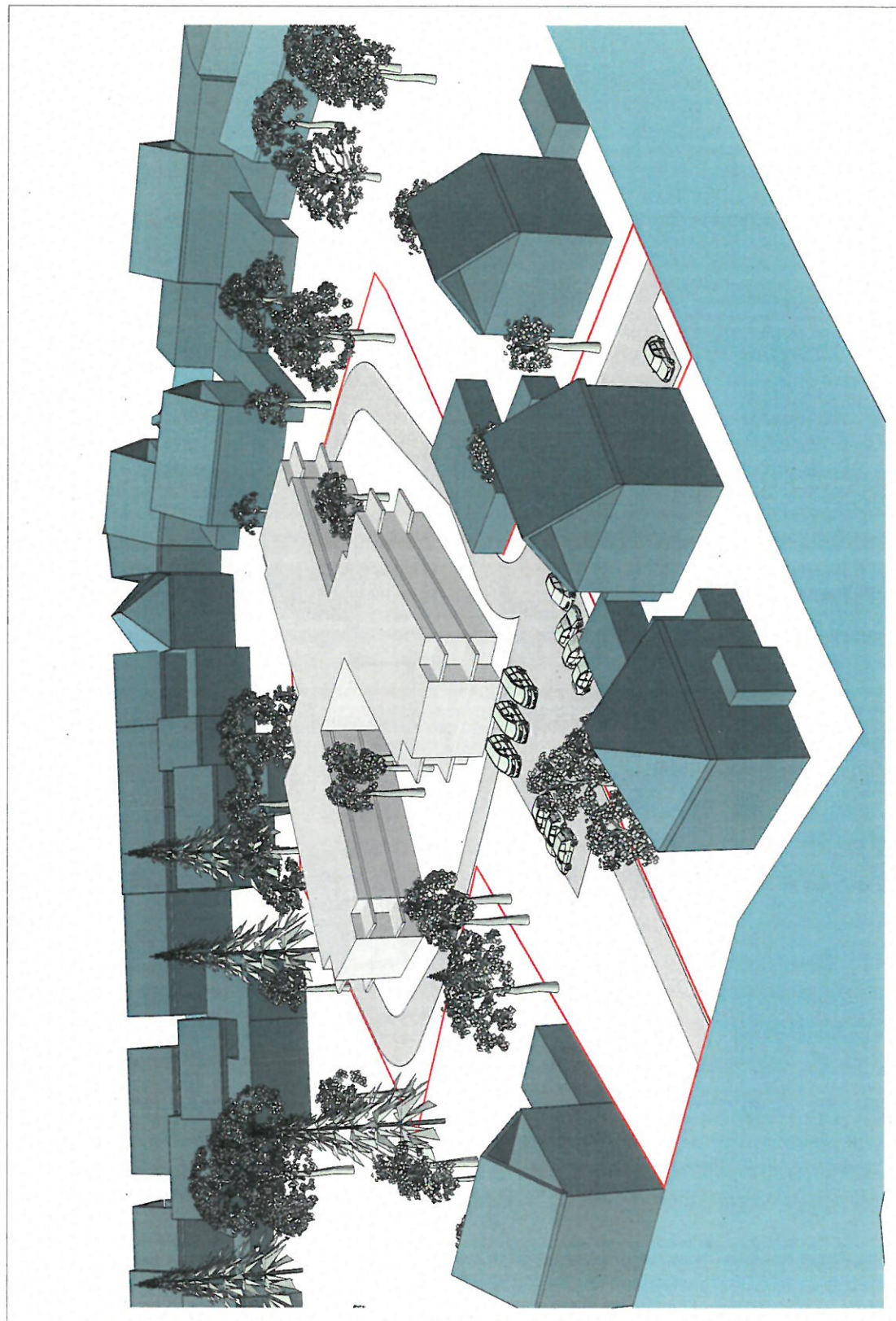
ROßLAU SCHILLERPLATZ -
ALTERSGERECHTES WOHNEN

LAGEPLAN M 1 : 500

DATUM: 06.02.2018

GEBÄUDE:
2 GESCHOSSE
16 WE + TAGESPFLEGE
UND PFLEGEDIENST

GR: 1143 m²
BGF: 2286 m²
BRI : 8001 m³



ROßLAU SCHILLERPLATZ -
ALTERSGERECHTES WOHNEN

Erläuterungsbericht

Projektstudie Roßlau, Schillerplatz

Das ca. 5.400 Quadratmeter große Grundstück an der Eichendorffstraße im Stadtteil Roßlau befindet sich im Inneren eines Quartiers, das überwiegend der Wohnnutzung und zu geringen Teilen der gewerblichen Nutzung dient. Auf dem Grundstück befanden sich Wohn- und Gewerbebauten. Diese wurden abgebrochen.

Das Grundstück wird von Süden über die Eichendorffstraße im Kreuzungsbereich zum Schillerplatz erschlossen. Eine zweite Erschließung ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße möglich. In dem Verbindungsbereich befindet sich ein Garten. Stellplätze für die Anlage und die Feuerwehrumfahrt werden im Freianlagenkonzept integriert.

Der Baukörper ist als dreiteiliger, zweigeschossiger Bau geplant. Die drei Baukörper werden durch einen zentralen Eingangspavillion verbunden, in dem sich der Aufzug und das Treppenhaus befinden. Das Gebäude ordnet sich von der Höhe her der angrenzenden Bebauung unter.

In dieser Gebäudeform können die gewünschten Nutzungen Wohnungen, Tagespflege sowie die Büro- und Verwaltungseinheit für den Pflegedienst sinnvoll untergebracht werden.

Umgeben ist der Bau von einer Gartenanlage mit Wegen und Verweilplätzen für die Bewohner.

Die Erschließung erfolgt über einen zentralen Eingang im Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich die Tagespflege, das Büro des Pflegedienstes, der Technikraum und vier Wohnungen, denen Terrassen als Freibereiche vorgelagert sind. Im 1. Obergeschoss werden 12 Wohneinheiten untergebracht. Die Wohnungen verfügen über Loggien oder Balkone.

Es gibt Einraum- und Zweiraumwohnungen, die zwischen 40 und 65 m² groß sind. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei, ein Teil der Wohneinheiten ist rollstuhlgerecht gestaltet.

Bei der Studie handelt es sich um ein einfaches Massenmodell. Erfordernisse bezüglich Altlasten, Munition, Baugrund, etc. wurden nicht berücksichtigt.