

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz in Roßlau“

Stadt Dessau-Roßlau

**Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Die Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigt, für ein Grundstück nördlich des Schillerplatzes im Stadtteil Roßlau (Elbe) einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im **beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung** nach § 13a BauGB aufzustellen. Dies ist erforderlich, um die brachliegenden Grundstücke im Plangebiet einer neuen Nutzung zuführen zu können.

Die anstehende Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des privaten Flächeneigentümers – des Saarländischen Schwesternverbandes e.V. (SSV). Dieser strebt die Errichtung eines Wohnhauses für barrierearmes altersgerechtes Wohnen in Kombination mit einer Tagespflege an. Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde bis in die 1990er Jahre gewerblich durch einen Lackierbetrieb genutzt. Das Gebiet bildet bis heute eine innerstädtische Brachfläche im ansonsten intakten Bebauungszusammenhang rund um den Schillerplatz.

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 nicht, da es ohne die Schaffung von Baurecht bei einer weiteren Nichtnutzung des Bereiches und damit einem Andauern des städtebaulichen Missstandes in Form dieser innerstädtischen Brachfläche bliebe.

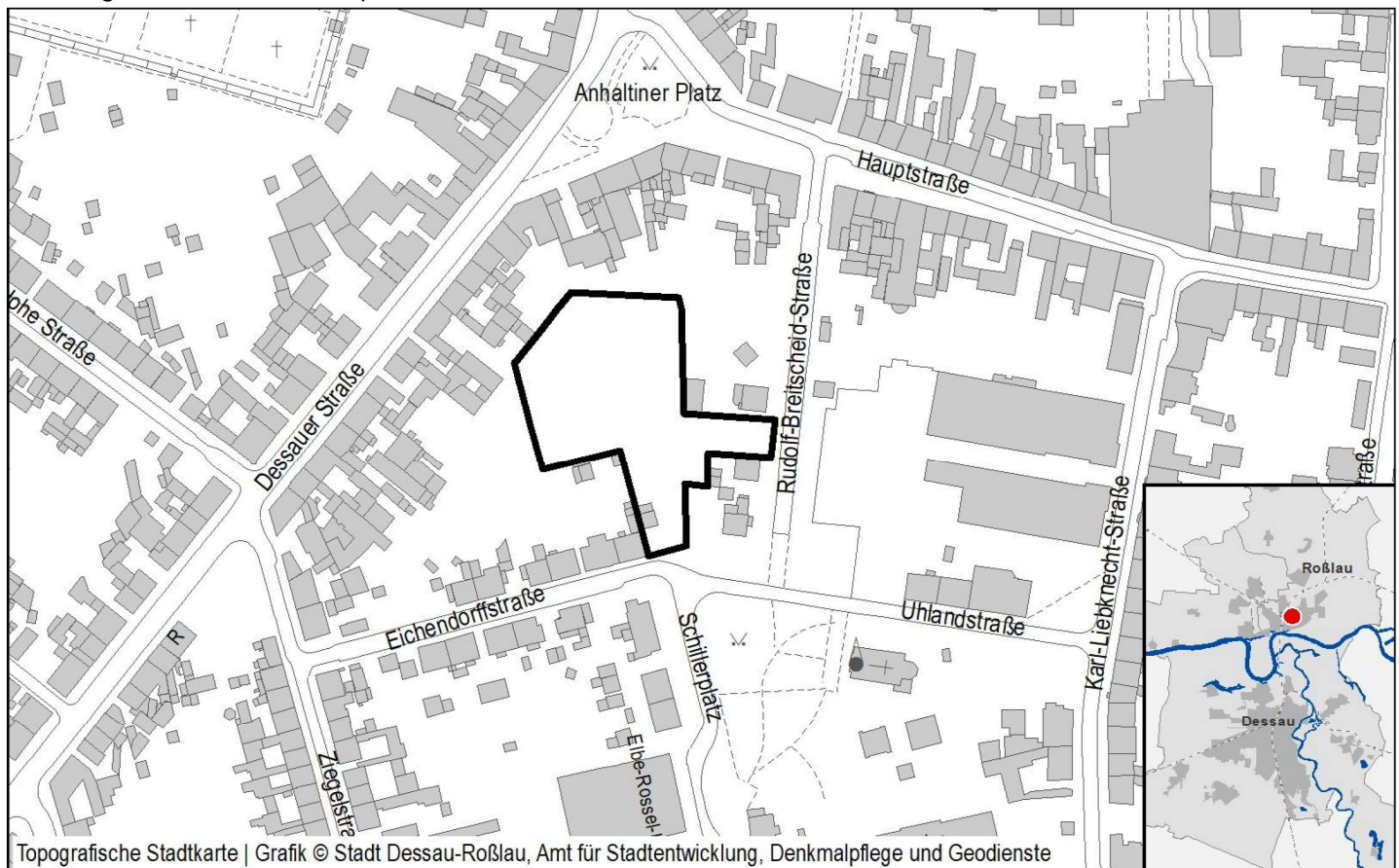


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

2. Geltungsbereich

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Plans umfasst die Flurstücke 711 der Flur 1 und 237/2 der Flur 19, Gemarkung Roßlau. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine Gesamtfläche von rd. 0,5 ha. Das Plangebiet wird im Norden und Westen begrenzt durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohnbebauung an der Dessauer und Hauptstraße. Im Osten grenzt der Geltungsbereich (nur mit dem Flurstück 545) an die Rudolf-Breitscheid-Straße, im Süden an den Schillerplatz bzw. die Eichendorffstraße.

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vor einigen Jahren vom Saarländischen Schwesternverband e.V. erworben worden. Nachdem das Grundstück inzwischen von allen noch verbliebenen baulichen Anlagen beräumt worden ist, soll nun eine neue, in das umgebende Wohnen integrierte Nutzung herbeigeführt werden. Den Aufgaben des SSV entsprechend, soll eine Wohnanlage für barrierearmes altersgerechtes Wohnen geschaffen werden. Die Bewohner sollen eine selbstständige Haushaltsführung behalten, der Status eines Alten- und Pflegeheims wird nicht angestrebt.

Wenn eine durchgehende Pflege benötigt wird, kann auf Wunsch eine Übersiedlung in die stationäre Pflegeeinrichtung „Haus Elbe-Fläming“ in der Lukoer Straße oder in das neu errichtete Alten- und Pflegeheim an der Feldstraße erfolgen. Beide Einrichtungen werden unter dem Schirm des SSV betrieben.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans genügt in besonderer Weise den Anforderungen an einen Standort für altengerechtes Wohnen:

Das beantragte Vorhaben ist konform zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau und danach mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar. Dessau-Roßlau fördert danach die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen. Versorgungsangebote und Dienstleistungen werden so entwickelt, dass sie dem demografischen Wandel Rechnung tragen. Das Vorhaben entspricht zudem den Sanierungszielen für die Roßlauer Altstadt. Denn die Schaffung einer Wohnanlage für altersgerechtes bis hin zum betreuten Wohnen in der Innenstadt von Roßlau kann der Stabilisierung und Stärkung ihrer zentralen Funktionen dienen. Im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ (in dessen Grenzen sich der Standort befindet) ist eine Vielzahl von Maßnahmevorschlägen enthalten, die letztlich auf eine Attraktivitätssteigerung und städtebauliche Aufwertung der Roßlauer Innenstadt zielen. Die Suche nach einer

neuen und tragfähigen Nutzung für die in Rede stehende Quartiersinnenfläche ist seit Langem Bestandteil dieser Zielstellung.

Auf dem relativ großen Grundstück kann eine gegliederte Einrichtung mit ca. 16 Wohneinheiten und Räumen für Tagespflege und das Büro eines Pflegedienstes untergebracht werden. Die Bewohner befinden sich inmitten eines regulären Wohngebiets, sie können spontan am Alltagsleben teilnehmen, einkaufen, spazieren gehen.

Im Bebauungsplan wird zu diesem Zwecke gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Festlegung auf eine bauliche Anlage für barrierearmes altersgerechtes Wohnen erfolgt im Durchführungsvertrag. Über die allgemeine Art der Nutzung hinaus werden lediglich einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) in den Bebauungsplan integriert. Weitere Einzelheiten zum konkreten Vorhaben werden ebenfalls im **Durchführungsvertrag** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt (vgl. auch 5.).

4. Das Entwurfskonzept des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger hat ein Architekturbüro mit der Vorlage von Entwürfen für das geplante Wohngebäude beauftragt. Das Vorzugsmodell ist im Anhang abgebildet. Es handelt sich um ein dreiflügeliges Gebäude, das von der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie vom Schillerplatz aus erschlossen werden kann.

Das Gebäude soll zwei Geschosse aufweisen. Das Dach wird als Flachdach ausgebildet. Die Mehrheit der Wohnungen erhält einen Balkon oder eine Loggia, einzelne Wohnungen sind mit einem französischen Balkon ausgestattet. Die Eingänge zu den individuellen (barrierefreien) Wohnungen befinden sich an einem inneren Erschließungsgang.

5. Die beabsichtigte Bauleitplanung

Das Planverfahren unterliegt mehreren Besonderheiten, da zum einen ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt werden soll und zudem das **beschleunigte Aufstellungsverfahren** für Bebauungspläne der **Innenentwicklung** nach § 13a BauGB Anwendung finden soll.

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB** weist folgende Besonderheiten auf: Wenn in einem solchen Bebauungsplan durch die

Festsetzung eines Baugebietes im Sinne der BauNVO oder in sonstiger Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen nur allgemein festgesetzt wird (wie z.B. „allgemeines Wohngebiet“), können die Einzelheiten des Vorhabens in dem zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Zulässig sind dann nur das oder die im Durchführungsvertrag beschriebenen Vorhaben. Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Stadtrat zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans jeweils mit Zustimmung durch den Stadtrat noch geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan soll demzufolge lediglich allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche enthalten. Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung „allgemeines Wohnen“ ist dann nur ein Gebäude zulässig, zu dessen Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die nachfolgende Übersicht macht deutlich, auf welcher Planungsebene welche Inhalte des Planverfahrens geklärt werden.

Planungsebene	Inhalt(e)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Vorhabenbezogener BPlan	Allgemeine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche
Vorhaben- und Erschließungsplan	Visualisierte Darstellung der beabsichtigten baulichen Anlage mit ihrer äußeren und inneren Erschließung
Durchführungsvertrag	Baupflicht innerhalb einer bestimmten Frist, ergänzende Pflichten und Rechte

Der **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB** weist folgende Besonderheiten auf:

- Es ist kein förmlicher Umweltbericht erforderlich.
- Etwa durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gelten als von vornherein zulässig und müssen daher nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan wird dem Vorhaben im Wege der Berichtigung angepasst, wenn dies erforderlich ist.

Bei dem Vorhaben eines altengerechten Wohnhauses mitten in einem vorhandenen Wohngebiet handelt es sich zweifelsfrei um eine um ein **Vorhaben der Innenentwicklung** im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da die vom Bebauungsplan eröffnete zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² sein wird, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 aufgestellt werden

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die beabsichtigte Anlage für altersgerechtes Wohnen gehört nicht zu den Vorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan kann daher ohne eine formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in die Planung einzustellen und abzuwägen. Ein erster Überblick dazu ergibt Folgendes:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
Mensch und Bevölkerung	Die Planung dient der Nachnutzung und der städtebaulichen Aufwertung des brachliegenden Grundstücks. Auf dem in zentraler Lage des Stadtgebiets liegenden Grundstücks soll Wohnraum für alte Menschen geschaffen werden.	Die Nachnutzung von innerstädtischen Brachen entspricht den einschlägigen Zielen der Kommunalpolitik; der Inanspruchnahme dezentraler Flächen wird so vorgebeugt. Die Schaffung von Wohnraum, die städtebauliche Aufwertung und die Verbesserung altersspezifischen Angebots dienen der Bevölkerung.

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Zustand einer Brache in Folge des Abbruchs einer früheren Bebauung gibt es keine Besonderheiten oder schützenswerten Bestand an Fauna und Flora. Der Boden der der Grundstücksfläche ist wenig bis gar nicht humushaltig und großflächig vegetationsfrei oder spärlich mit Pionierpflanzen bestanden. Inselhaft bildet sich Buschwerk und Baumbestand. Älterer, im Randbereich vorhandener Baumbestand ist durch eine Baumschutzsatzung geschützt.	Die Neubebauung ermöglicht die Kultivierung der nicht zu überbauenden Flächen mit landschaftstypischen Pflanzen. In diesem Sinne ist die Nutzung der Brachfläche verbunden mit der Verbesserung der Situation von pflanzlichem Grün im städtischen Raum. Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die Neugestaltung des Grundstücks einzubeziehen.
Boden und Bodenbelastungen	Nach bisherigen Kenntnissen ist die frühere Bebauung vollständig abgebrochen und tiefenenttrümmert. Es sind keine Schadstoffe oder andersartige Altlasten im Boden bekannt.	Die geplante Bebauung wird keine nutzungsspezifischen Belastungen mit sich bringen, die Versiegelung von Flächen soll auf ein notwendiges Maß beschränkt werden.
Wasser: Oberflächenwasser Grundwasser	Auf dem Grundstück gibt es keine stehenden oder fließenden Oberflächenwässer. Der genaue Grundwasserpegel ist noch nicht bekannt. Gemessen an der umgebenden Bebauung und der Planung scheint Grundwasser kein Problem für die beabsichtigte Bebauung zu sein.	Im Rahmen von anstehenden Bodenuntersuchungen wird die Grundwassersituation und die Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser geklärt werden. Das Gebiet wird von einer schadhafte alten Wasserleitung durchquert, deren Lage und Zustand geklärt werden muss.
Luft	Die lokale Luftqualität wird durch die Planung nicht wesentlich verändert werden.	Durch den Anliegerverkehr sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.
Klima	Das Klein-Klima wird durch die Planung nicht wesentlich verändert werden.	Es sind keine Beeinflussungen zu erwarten.
Schallschutz	Von der vorhandenen Brache gehen keine Schallemissionen aus. Durch die Zufahrt entsteht im Quartier ein höheres Verkehrsaufkommen, das aber zeitlich begrenzt und nicht signifikant sein wird.	Wenn erforderlich, ist der Zuwachs von Anliegerverkehr und die Einhaltung gesetzlicher Normwerte gutachterlich nachzuweisen.
Landschaftsbild, städtebaulicher Raum, urbane Qualität	Das Planungsgrundstück liegt im städtischen Raum, seine Bebauung wird den städtebaulichen Zusammenhang des Stadtgebiets verbessern.	Die Funktionalität des Bauvorhabens wird die urbane Qualität bereichern.
Kultur- und Sachgüter	Das Grundstück ist durch keine bekannten Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter gekennzeichnet.	Wenn nicht innerhalb des Planverfahrens neue Erkenntnisse gewonnen werden sollten, sind bei Baugrunderarbeiten keine Bodenfundstücke im Sinne von Artefakten zu erwarten.

7. Weiteres Vorgehen: Frühzeitige Unterrichtung über den Bebauungsplan

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt über eine öffentliche Auslegung dieses Informationsblattes. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu unter-

richten. Dies erfolgt ebenfalls anhand des vorliegenden Informationsblattes.

Eine erneute und dann förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

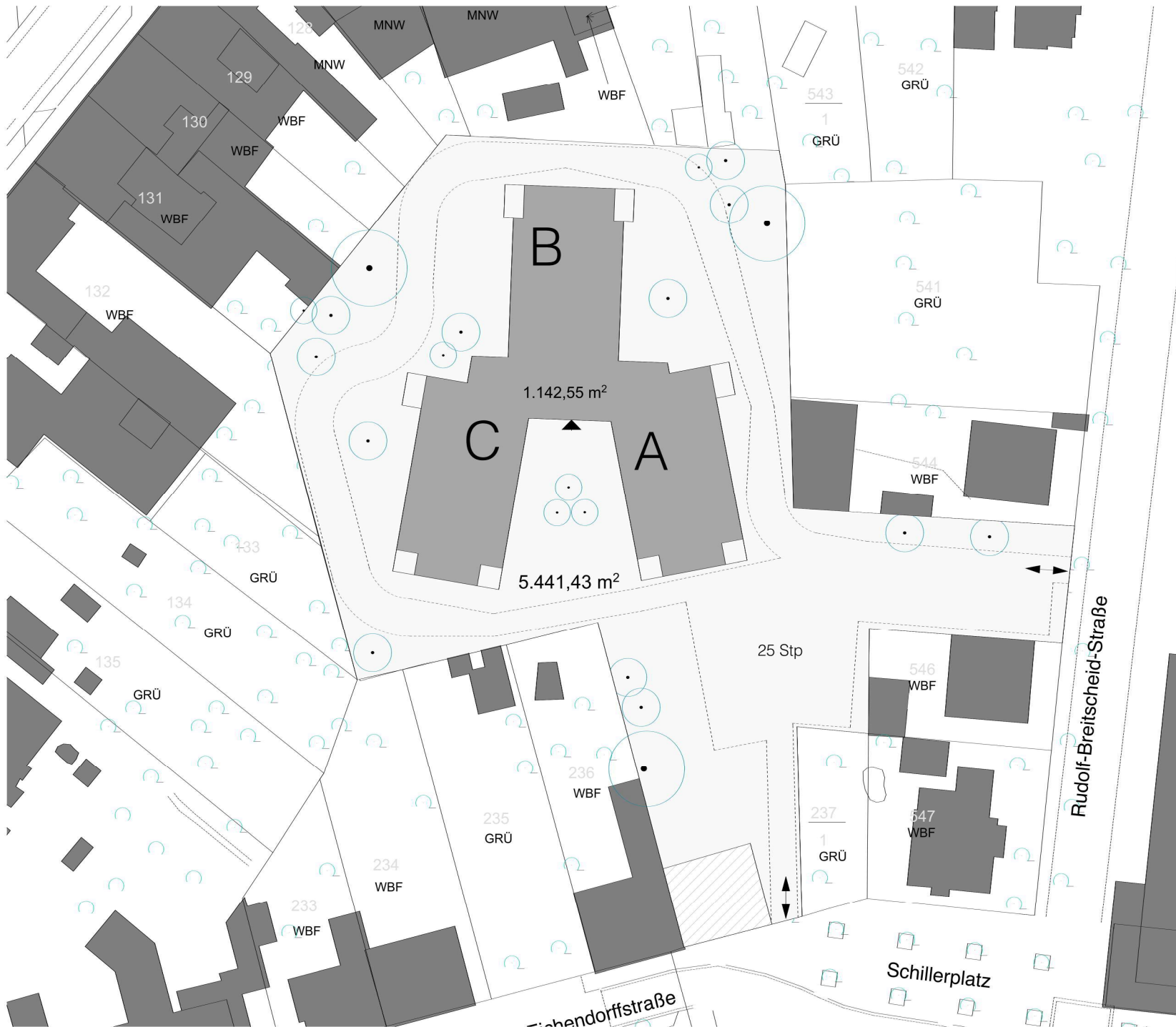
Zugleich mit der förmlichen Auslegung wird dann die förmliche Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Abb. 2 Blick auf die Roßlauer Innenstadt mit Markierung des Plangebietes



Digitales Orthophoto © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017/A18-214-2009-7

Anlage: städtebauliches Konzept zum Vorhaben



FOCKE

ARCHITEKTEN

GRUNDSTÜCK: 5441 m²

GEBÄUDE :
2 GESCHOSSE
16 WE + TAGESPFLEGE
UND PFLEGEDIENST

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

 Baufeld altersgerechtes
Wohnen, Tagespflege

 optionales Baufeld

 mögliche Erschließung
Verkehr



ROßLAU SCHILLERPLATZ -
ALTERSGERECHTES WOHNEN

LAGEPLAN M 1 : 500

DATUM: 07.09.2018