

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/208/2020/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	11.08.2020				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	03.09.2020				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	24.09.2020				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.10.2020				
Stadtrat	öffentlich	14.10.2020				

Titel:

Beschluss über den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 "Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz"

Beschluss:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ in der Fassung vom 17.06.2020 (Anlage 2), der Entwurf der Planbegründung in der Fassung vom 17.06.2020 mit den als Anlagen beigefügten Fachgutachten (Anlage 3), der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) sowie der städtebauliche Vertrag zur Durchführung des Vorhabens und zur Tragung der Planungskosten (Anlage 5) werden gebilligt.

2. Der gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“, die Planbegründung einschließlich der vorliegenden Fachgutachten sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 12, § 13 a i. V. m. § 13 BauGB § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung "Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz"/Einleitung und Aufstellungsbeschluss – BV/336/2018/III-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	siehe Anlage 3
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

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, S 04, S 06
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M 04

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

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Kosten für das Vorhaben sowie die Planungskosten für das Verfahren einschließlich der erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger, dem Saarländischen Schwesternverband e. V., übernommen. Die Kostenübernahme wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt (Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage).

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung herbeigeführt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dem Ziel, die Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage für altersgerechtes Wohnen sowie weitere soziale bzw. gesundheitliche Dienstleistungen im Plangebiet zu schaffen. Die Planaufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 "Altengerechtes Wohnen am Schillerplatz" herbeigeführt werden. Er ist Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum des Stadtteils Roßlau, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Roßlau“ und umfasst die Flurstücke 237/2 der Flur 19 sowie 711 der Flur 1, Gemarkung Roßlau.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Saarländischen Schwesternverbandes e.V., der hier die Errichtung einer Anlage für altersgerechtes Wohnen sowie weitere soziale bzw. gesundheitliche Dienstleistungen plant. Die Planung dient dem Ziel der Nachverdichtung in der Roßlauer Innenstadt zum Zwecke der Errichtung einer Anlage für altersgerechtes Wohnen in Kombination mit einer Tagespflegeeinrichtung. Deren städtebaulich geordnete Einbettung in die Umgebung ist konform zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau und danach mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar. 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. Somit entspricht die Planung dem Leitbild.

Die Planung deckt sich auch mit den Sanierungszielen für die Roßlauer Altstadt, denn die Schaffung von Angeboten für altersgerechtes und betreutes Wohnen in der Innenstadt von Roßlau kann der Stabilisierung und Stärkung ihrer zentralen Funktionen dienen. Die Suche nach einer neuen und tragfähigen Nutzung für die in Rede stehende und derzeit brach liegende Quartiersinnenfläche ist seit Langem Bestandteil der Sanierungsziele.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, da sich eine Bebauung nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot im nicht beplanten Innenbereich) nicht städtebaulich geordnet einfügen lässt. Auf Grund der komplexen Standortanforderungen gibt es für die Begründung der Zulässigkeit des Vorhabens keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Da das Planverfahren auf Antrag eines privaten Flächeneigentümers erfolgt und dieser die Realisierung eines konkreten Vorhabens zum Ziel hat (hier altersgerechter Wohnraum sowie eine Tagespflegeeinrichtung) wird der Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Das Bauleitplanverfahren wird auf Grund der Lage im Innenbereich sowie seiner Größenordnung (die durch den Plan ermöglichte zulässige Grundfläche wird kleiner 20.000 m² sein) im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte anhand eines Informationsblattes, welches die wesentlichen Inhalte und Ziele des Planungskonzeptes darstellte, in der Zeit vom 04.03. bis zum 29.03.2019. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Im Ergebnis ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, in der auf Probleme mit der Regenwasserversickerung im Plangebiet hingewiesen wurde. Ein Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept wurden zwischenzeitlich erarbeitet (siehe Anlagen 3.1 und 3.3) mit dem Ergebnis, dass das Regenwasser nur teilweise zur Versickerung gebracht werden kann. Das anfallende Wasser von den Dachflächen wird über die öffentliche Kanalisation abgeleitet und im Bedarfsfall auf dem Grundstück zwischengespeichert (Ausführungen dazu unter Punkt 4.11 der Planbegründung). Weiterhin wurde die Befürchtung einer möglichen Beschädigung der Nachbarhauswand durch zukünftig auf dem Grundstück parkende Autos geäußert. Dieser Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Es werden geeignete Maßnahmen zum Schutz der Wand getroffen werden.

Auch die frühzeitige Trägerbeteiligung hat keine Erkenntnisse gebracht, die das Planverfahren grundsätzlich in Frage stellen würden. Es wurden Hinweise gegeben u. a. zum Artenschutz, zur archäologischen Relevanz des Gebietes, zu brandschutzseitigen Aspekten, zum Immissionsschutz sowie ebenfalls zur Entwässerungsproblematik. Die Ergebnisse wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Erforderliche Fachgutachten wurden erstellt und dem Planentwurf zu Grunde gelegt.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dem Beschlusspunkt 1 billigt der Stadtrat den vorliegenden Planentwurf in der Fassung vom 17.06.2020 einschließlich der zugehörigen Planbegründung. Ebenso wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher das konkrete Vorhaben darstellt, und dem städtebaulichen Vertrag zugestimmt. Mit diesem Vertrag wird die Kostentragung durch den Vorhabenträger Saarländischer Schwesternverband e. V. verbindlich geregelt. Der Stadt entstehen somit aus dem Planverfahren keine Kosten.

Der Beschlusspunkt 2 bestimmt die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Anlage 2) sowie der beigefügten Begründung mit weiteren Anlagen (Anlage 3). Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin, der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen. Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende Entwurf des Bebauungsplanes von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 KVG LSA für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Planentwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Über bestehende Zugangsbeschränkungen auf Grund der Corona-Pandemie und erforderliche Terminabsprachen im Rahmen der Offenlage wird in der Bekanntmachung informiert. Ergänzend erfolgt die Bekanntmachung im Internet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der Satzungsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ zu Grunde gelegt.

Alternativen

Es bestehen keine Alternativen zu der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Das Baurecht kann nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB (nicht beplanter Innenbereich) abgeleitet werden, da die Umgebung durch straßenbegleitende Anordnung der Hauptgebäude geprägt ist und es sich bei dem Plangebiet um eine innenliegende Fläche im Quartier handelt. Die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen, ehemals gewerblich genutzten Fläche, welche derzeit einen städtebaulichen Missstand darstellt, kann daher nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte sind durchzuführen.

Anlage 2 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 67 „Altersgerechtes Wohnen am Schillerplatz“ in der Fassung vom 17.06.2020

Anlage 3 Entwurf der Planbegründung in der Fassung vom 17.06.2020 mit Anlagen 3.1 bis 3.4

Anlage 3.1 Baugrundgutachten vom 09.10.2019

Anlage 3.2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 23.09.2019

Anlage 3.3 Entwässerungskonzept vom 11.12.2019

Anlage 3.4 Schalltechnisches Gutachten vom 29.10.2019

Anlage 4 Vorhabenplan in der Fassung vom 17.06.2020

Anlage 5 Entwurf des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten und Durchführung des Vorhabens