

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/107/2021/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	13.04.2021				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	29.04.2021				
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	öffentlich	27.05.2021				

Titel:

Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung/Abweichung von der Gestaltungssatzung "Altstadt Roßlau"

Beschluss:

Die Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung an der „Fuge“ (hinter dem Grundstück Hauptstraße 141) im Stadtteil Roßlau wird befürwortet.

Der beabsichtigten Abweichung von der Gestaltungssatzung „Altstadt Roßlau“ in Bezug auf

- die Gebäudebreite,
- die Dachgestaltung und
- die Ausführung von Fenstern und Türen

wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 85 Abs.2 Bauordnung (BauO LSA) § 5 Abs. 3 Nr. 2 Hauptsatzung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

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 type="checkbox"/>	S 04, S 05, S 06
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	M 07

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

Steuerrelevanz

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

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

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt entstehen keine finanziellen Aufwendungen durch diesen Beschluss.

Zusammenfassung/Fazit:

Die Lebenshilfe Roßlau e. V. beabsichtigt, das Flurstück 618 der Flur 1, Gemarkung Roßlau von der Stadt zu erwerben, um dort ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung zu errichten.

Das Grundstück befindet sich nördlich hinter dem Grundstück Hauptstraße 141 an der „Fuge“, der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen historischer Altstadt und dem Plattenbaugebiet Prof.-Richard-Paulick-Ring. Die Fläche liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt Roßlau und im Geltungsbereich der für das Sanierungsgebiet geltenden Gestaltungssatzung.

Da der Standort nicht Bestandteil der historischen straßenbegleitenden Bebauung ist, auf die die Festsetzungen der Gestaltungssatzung vorrangig ausgelegt sind, soll vorliegend abweichend zu diesen Festsetzungen gebaut werden können. Dem Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) wird entsprochen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Seit längerer Zeit ist die Stadt Dessau-Roßlau bestrebt, das Flurstück 618 der Flur 1, Gemarkung Roßlau zum Zwecke einer Bebauung zu vermarkten. Der Standort befindet sich am Rande der historischen Altstadt von Roßlau und bildet den Übergang zum überwiegend 5-geschossigen Plattenwohnbaugelände Prof.-Richard-Paulick-Ring (siehe Lageplan Anlage 2).

Die Fläche selbst liegt noch innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altstadt Roßlau sowie im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet. Die nähere Umgebung des Standortes wird durch Wohnnutzung dominiert. Im Bereich der Hauptstraße gibt es zusätzlich kleine Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbe. Der vor einigen Jahren aufgewertete Rad- und Fußweg „Fuge“ ermöglicht eine kurze Verbindung zwischen dem Wohngebiet Prof.-Richard-Paulick-Ring und dem Zentrum von Roßlau.

Auf Grund der zentralen Lage in der Innenstadt des Stadtteils Roßlau besteht das Ziel, hier eine Wohnnutzung eventuell in Kombination mit zugeordneten Dienstleistungen anzusiedeln. Das Grundstück beinhaltet das Potential, einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Aufwertung der Roßlauer Innenstadt leisten zu können.

Die Lebenshilfe Roßlau e. V. hat ihr Interesse am Erwerb des Baugrundstücks bekundet. Dort soll ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung errichtet werden. Die Lebenshilfe betreibt in Roßlau seit vielen Jahren erfolgreich verschiedene Einrichtungen für Menschen mit geistiger Behinderung (Arbeitsstätten und Wohnheime). Es liegt im Interesse der Stadt, dass die seit Jahren bestehende Brachfläche beseitigt werden kann. Die Einordnung einer Wohnnutzung würde dem städtebaulichen Entwicklungsziel entsprechen.

Der Standort befindet sich im rückwärtigen Bereich der historischen straßenbegleitenden Bebauung der Altstadt von Roßlau und somit auch im Bereich der Gestaltungssatzung. Die Vorgaben der Satzung gelten gemäß § 1 Abs. 4 jeweils für die Straßenansichten der Gebäude, sofern sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbar sind. Das ist bei dem vorliegend geplanten Gebäude der Fall, da die Fläche an die öffentliche Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges „Fuge“ zwischen Stadtzentrum und Wohngebiet Paulickring angrenzt.

Der geplante Baukörper entspricht nicht in allen Punkten den Vorgaben der Gestaltungssatzung. Das betrifft:

- den Baukörper (gemäß **§ 3 Abs.2** beträgt die maximal zulässige Gebäudebreite in Zone 1 auf bisher unbebauten Grundstücken 15 m)
- die Dachgestaltung (gemäß **§ 7 Abs. 1** müssen Dachflächen in Zone 1 eine Neigung von mehr als 40° aufweisen) und
- die Ausführungen von Fenstern und Türen (hier sind in **§ 5** der Satzung diverse Regelungen zu Gestaltung und Gliederung von Fenstern und Türen enthalten, welche auf den historischen Vorbildern im Altstadtbereich beruhen).

Das Kaufinteresse der Lebenshilfe ist jedoch an die mögliche Realisierung des Vorhabens in der vorgesehenen Größe und Art der Bebauung gebunden.

Die „Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau“ ist am 03.08.2001 als örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in Kraft getreten.

Über Abweichungen entscheidet gemäß § 85 Abs. 2 BauO LSA die Gemeinde. Abweichungen können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 der BauO LSA vereinbar sind.

Gemäß § 17 Abs. 1 der Satzung können Befreiungen/Abweichungen genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafür und städtebauliche und gestalterische Gründe nicht dagegen sprechen.

Wie bereits erläutert ist der betreffende Standort nicht Bestandteil der historischen Baustrukturen der Roßlauer Altstadt. Hat man die „Fuge“ zwischen der Hauptstraße 140 und 141 durchschritten, verlässt man die Altstadt und bewegt sich in Richtung des Plattenbaugebiets, dessen Gebäude man bereits im Blick hat. Das Bauvorhaben grenzt nicht an die Altbebauung an. Es stellt ein Solitärgebäude in moderner Formensprache dar und schafft insofern die Verbindung zum nördlich angrenzenden Wohngebiet. Die Bauhöhe vermittelt zwischen der Altbebauung an der Hauptstraße und dem mehrgeschossigen Wohnungsbau im Paulickring (siehe Ansichtsdarstellung Anlage 4).

Es ist daher städtebaulich durchaus sinnvoll und gewünscht, in bestimmten Punkten nicht den Vorgaben der Satzung zu entsprechen, welche vorrangig darauf ausgelegt sind, Sanierungen und gegebenenfalls auch Neubauten als Lückenschließungen innerhalb der historischen straßenbegleitenden Baustrukturen zu regeln.

Vorliegend ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach und in moderner Formensprache vorgesehen. Es sollen 24 barrierefreie Wohneinheiten untergebracht werden, die Menschen mit Behinderung ein zentrumsnahes Wohnen und somit eine erleichterte Teilhabe am öffentlichen und gesellschaftlichen Leben ermöglichen.

Trotz der vorliegend beabsichtigten Abweichungen von den Vorgaben der Satzung kann festgestellt werden, dass den in § 2 bestimmten allgemeinen Anforderungen entsprochen wird. Gemäß § 2 der Satzung sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Verhältnis von Bauteilen und Baumassen, Material und Farbe den Charakter und das Erscheinungsbild der historischen Altstadt nicht beeinträchtigen und sich in das Ortsbild einfügen. Die bestehenden Straßen- und Platzräume sind zu erhalten.

Dies trifft auf das geplante Wohnheim am Standort nördlich der Hauptstraße 141 vollumfänglich zu.

Die im Rahmen der Bauordnung geforderten Voraussetzungen zur Erteilung einer Abweichung sind gegeben. Nachbarliche Belange sind wie beim Einfügungsgebot nach § 34 BauGB zu berücksichtigen und im Zuge des Bauantrags regelbar. Das Vorhaben ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das öffentliche Interesse an der Schaffung besonderer Wohnformen für Menschen mit Behinderung ist gegeben. Darüber hinaus besteht auch ein öffentliches Interesse an der Beseitigung der bestehenden Brachfläche unmittelbar angrenzend an den Innenstadtbereich.

Die beabsichtigte Wohnanlage würde sich nach der Art der Nutzung nach § 34 BauGB am Standort einfügen. Der vorgesehene Baukörper passt sich in den Bereich des Übergangs zwischen der historischen Altstadtbebauung und dem Wohngebiet Paulickring ein. Insofern würde das Vorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB entsprechen.

Die Zustimmung zur Abweichung kann daher erteilt werden.

- Anlage 2** Plan zur Lage im Stadtgebiet
- Anlage 3** Lageplan zum Bauvorhaben
- Anlage 4** Ansichtsdarstellung mit Nachbarbebauung