

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/112/2011/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	18.04.2011				liegt vor
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	28.04.2011	11	0	0	liegt vor
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	05.05.2011	7	0	2	liegt vor
Stadtrat	öffentlich	25.05.2011	zurückverwiesen			liegt vor
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.09.2011	zurückgestellt			liegt vor
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	24.11.2011	9	0	1	liegt vor
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.11.2011	4	3	1	liegt vor
Stadtrat	öffentlich	14.12.2011	zurückverwiesen			liegt vor
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	12.01.2012				
Stadtrat	öffentlich	01.02.2012				

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60
"Altenpflegeheim am Schillerplatz"

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Altenpflegeheim am Schillerplatz“ wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Altenpflegeheim am Schillerplatz“ wird für das in Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.
3. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit bis zu 72 Pflegeplätzen in der Innenstadt von Roßlau innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Roßlau“.
4. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Altenpflegeheim am Schillerplatz“ ist ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 2 Abs.1, 12, 13a BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Maßnahmen der Stadt zur Erarbeitung und Umsetzung der Planung bzw. Kosten, die infolge der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes auf die Stadt zukommen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sämtliche im Zusammenhang mit der Erarbeitung und der Umsetzung dieses B-Planes anfallenden Maßnahmen und Kosten werden durch den Antragsteller, den Saarländischen Schwesternverband e.V. übernommen.

Der Stadt entstehen durch die Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss keine Kosten.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Altenpflegeheim am Schillerplatz“ gefasst werden.

Der Antragsteller, der Saarländische Schwesternverband e.V. plant die Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung auf einer Fläche nördlich des Schillerplatzes und westlich der Breitscheidstraße als Ersatzneubau für das bestehende Altenpflegeheim an der Waldstraße. Im Stadtteil Roßlau betreibt der Saarländische Schwesternverband derzeit zwei Altenpflegeeinrichtungen, ein Altenpflegeheim in der Lukoer Straße und eines in der Waldstraße. Das Objekt in der Waldstraße soll aufgrund von erheblichen Mängeln hinsichtlich des Bauzustandes, der Baustruktur und der städtebaulichen Situation aufgegeben werden und durch den geplanten Neubau für 64 bis 72 Pflegeplätze ersetzt werden.

Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 28.12.2010 und weitere Informationen zum Planungsanlass sind der Anlage 2 zu diesem Beschluss zu entnehmen.

Mit Schreiben vom 07.10.2011 wurde durch den Vorhabenträger eine Ergänzung zum Antrag vom 28.12.2010 eingereicht. In diesem Schreiben werden insbesondere die Vereinbarkeit der Belange der Altenpflege, der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Gestaltung des Bauvorhabens und der Bedeutung des Standortes für die Bewohner und Besucher der Pflegeeinrichtung zueinander in Beziehung gesetzt. Weiterhin wurden die Voraussetzungen an den anderen durch die Stadt angebotenen Standorten geprüft mit dem Ergebnis, dass der Vorhabenträger am Standort Schillerplatz festhalten will (Ergänzungsschreiben siehe Anlage 3).

Das beantragte Vorhaben am Schillerplatz 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 altengerechtes und -betreutes 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, sind 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.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit den Mitteln des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) lässt sich das Vorhaben nicht städtebaulich geordnet einfügen. Die Fläche für das Vorhaben verfügt nur über zwei schmale Anbindungen an das öffentliche Straßennetz, eine an der Breitscheidstraße und eine am Schillerplatz. Eine Bebauung führt somit zwangsläufig zur Inanspruchnahme von im Quartier innenliegenden Flächen.

Das Vorhaben beinhaltet den Bau einer Altenpflegeeinrichtung mit 64 bis 72 Pflegeplätzen in 2- bis 3-geschossiger Bauweise. Auf dem unsymmetrischen Grundstück soll ein dreiflügeliger Baukörper mit den umgrenzenden Freiflächen eingeordnet werden. Die Erschließung des Grundstückes ist sowohl von der Südseite (Schillerplatz) als auch von der Ostseite (Breitscheidstraße) aus möglich. Die erforderlichen Stellplätze sollen möglichst straßennah angeordnet werden.

Da sich das Plangebiet im Innenstadtbereich von Roßlau befindet und das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen und damit der Innenentwicklung dient, soll ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Auf Grund der komplexen Standortanforderungen gibt es für die Begründung der Zulässigkeit des Vorhabens keine Alternative zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird in einem mehrstufigen Verfahren der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden erarbeitet. Im ersten Schritt sollen insbesondere auch die vom Vorhabenträger geprüften Varianten und die damit verbundenen Vor- und Nachteile vorgestellt werden. Dazu wird es auch eine Beteiligung des Gestaltungsbeirates geben. Damit wird gewährleistet, dass die Belange des Vorhabenträgers mit den Interessen der Stadt zur Förderung der Baukultur in Einklang gebracht werden können.

Im nächsten Schritt werden dann auf der Grundlage der in v. g. Beteiligung gewonnenen Anregungen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet und in den kommunalpolitischen Gremien zur Abstimmung vorgestellt.

Anlage 2: Antrag auf Einleitung des Planverfahrens mit Planungskonzept vom 28.12.2010

Anlage 3: Ergänzung des Antrags vom 07.10.2011

Hinweis: Die im Antrag benannten Anlagen befinden sich in Überarbeitung und werden nicht mit ausgereicht. Die Varianten werden durch den Vorhabenträger/Planer im Ausschuss vorgestellt und erläutert.

Anlage 4: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes

Hinweis: Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung der Vorlage sind grau hervorgehoben.