



Saarländischer Schwesternverband e.V. • Postfach 1251 • 66559 Ottweiler

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Stadtentwicklung
Herrn Ingolf Schmidt
Finanzrat-Albert-Straße 2
06862 Dessau-Roßlau

Datum: 07.10.2011
Zeichen: Dn
Mail:
thomas.dane@schwesternverband.de

Ergänzung zum Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens

Sehr geehrter Herr Schmidt,

in der Anlage erhalten Sie die gewünschte qualifizierte Ergänzung zum Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens vom 28.12.2010.

Bitte setzen Sie mich über das weitere Verfahren in Kenntnis. Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Dane

Saarländischer
Schwesternverband e.V.
Verbandszentrale
Im Eichenwäldchen 10
66564 Ottweiler
Telefon 06824 - 909-0
Telefax 06824 - 909-140
info@schwesternverband.de
www.schwesternverband.de

Vorstand
Thomas Dane (Vors.)
Lieselotte Büttner
Aufsichtsratsvorsitzender
Rechtsanwalt Justizrat
Dr. Manfred Birkenheier
Vereinsregister: Nr. 207
Amtsgericht Ottweiler

Ergänzung

zum Antrag des Saarländischen Schwesternverbandes auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens vom 28.12.2010

Grundstück

Das Grundstück IGF 237/2 ist 5.441,43 qm groß. Die Erschließung des Grundstück erfolgt von Süden her über eine ca. 16 Meter breite und ca. 42 Meter tiefe Verbindung. Eine zweite Erschließung kann von der Rudolf-Breitscheid-Straße über eine ca. 8 Meter breite und 24 Meter tiefe Verbindung erfolgen. In dem Verbindungsbereich (Flurstück GRÜ 545) befindet sich ein Garten im Bestand.

Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks

Die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer Pflegeeinrichtung ist durch die Notwendigkeit eingeschränkt, eine Feuerwehrumfahrt um das gesamte Gebäude vorzusehen. Ferner sind Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Bei einer Höhe des geplanten Gebäudes von ca. 7 Meter beträgt die Abstandsfläche in der Tiefe 3,50 Meter (0,5 Meter je Meter Geschosshöhe).

Anforderungen an den Baukörper durch dessen Nutzungszweck

Um unnötige Verkehrsflächen zu vermeiden und kurze Wege herzustellen werden Zimmerflügel von Pflegeeinrichtungen so geplant, dass beidseitig der Flure Zimmer vorgesehen werden. Vorgesehen sind in dem geplanten Bau ausschließlich Einzelzimmer. Weil alle diese Zimmer mit innenliegendem eigenem Bad ausgestattet werden, ergibt sich eine wenig variable Raumtiefe von ca. 6 Metern. Unter Berücksichtigung des Flures erfordert dies eine Gebäudetiefe der Zimmerflügel von ca. 14 Metern.

Pro Zimmerflügel werden heute 10 bis 15 Zimmer geplant. Daraus ergibt sich die Länge der Zimmerflügel, die deshalb zwischen 20 und 30 Metern beträgt. Der Antragsteller plant auf einer Geschossebene mit mindestens mit 30 Plätzen, weil erst ab dieser Platzzahl auf einer Geschossebene bei den beschränkten Personalschlüsseln der Personaleinsatz wirtschaftlich organisiert werden kann.

Aufenthaltsräume für Bewohner/innen, Diensträume des Personals, Küchen und einige Funktionsräume werden stets zentral im Zentrum des Baukörpers geplant, um dem nur eingeschränkt verfügbaren Personal den Überblick über das Geschehen auf den Etagen zu ermöglichen, Wege für das Personal und die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner/innen kurz zu halten. Zentrale Gebäudeteile dürfen Bewohnerzimmer nicht verschatten, so dass die Winkel zu anderen Gebäudeteilen stets mindestens 90 Grad betragen müssen.

Möglichkeit des Flächenzukaufs

Dem Antragsteller ist der Zukauf des Flurstückes GRÜ 541 mit 1080,05 qm angeboten worden. Dieses Grundstück grenzt in einer Breite von 17 Metern an die Rudolf-Breitscheid-Straße. Der jetzige Eigentümer ist jedoch zum Verkauf nur bereit, wenn er weiter eine Zufahrt von der Rudolf-Breitscheid-Straße zu seinem dahin liegenden Grundstück nutzen kann. Bedingt durch die Notwendigkeit der Feuerwehrumfahrt und der Einhaltung der Abstandsflächen kann kein Kopf einer

Zimmerflügels an die Rudolf-Breitscheid-Straße herangeführt werden. Dazu wäre eine Straßenfront von mindestens 20 Metern erforderlich.

Bebauungsvarianten

Der Antragsteller hat neben der eingereichten Variante (3 Arm-Variante, Anlage 1) in den Anlagen 2 bis 4 drei weitere Varianten geprüft.

In einer Variante wurde versucht, den Baukörper an die Rudolf-Breitscheid-Straße heranzuführen (3 Arm-Variante – Bebauungslinie Breitscheidstraße): Bei dieser Variante sind ein Drittel der Bewohnerzimmer nach Norden ausgerichtet, was nach geltender Bauordnung für Wohnraum (und um solchen handelt es sich) nicht zulässig ist. An der Nordseite des Grundstücks muss zudem vorhandener Baumbestand gefällt werden. Die Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken können bei dieser Variante nicht eingehalten werden. Um das Gebäude in der zeichnerisch dargestellten Form an die Rudolf-Breitscheid-Straße heranzuziehen, wäre ferner eine Überbauung der Feuerwehrumfahrt und Zufahrt zum Nachbargrundstück erforderlich. Soll das vermieden werden, wäre das Gebäude um ca. 3 Meter nach Westen zu verschieben, von der Rudolf-Breitscheid-Straße weg. Durch die Bebauung des Flurstückes 544 (Nachbargrundstück) sind zudem ein bis zwei weitere Zimmer schlecht belichtet.

In einer weiteren Variante wurde versucht, den Baukörper an den Schillerplatz heranzuziehen (3 Arm-Variante – Bebauungslinie Schillerplatz): Bei dieser Variante sind ca. 20 % der Zimmer nach Norden ausgerichtet. Ebenso viele Zimmer sind durch die Bebauung des Flurstückes WBF 236 schlecht belichtet und auch die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken können nicht an allen Stellen eingehalten werden. Zudem entfallen vorgesehene Flächen für Stellplätze.

3 Arm-Variante – Y-Variante: Auch bei dieser Variante gibt es Probleme mit den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken bzw. der Überbauung der Feuerwehrumfahrt sowie einige nach Norden ausgerichtete Zimmer.

Gestaltung des Baukörpers

Hier bestehen aus Sicht des Antragstellers Gestaltungsoptionen. In den Anlagen 5 bis 7 ist das Erscheinungsbild des Baukörpers von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus im Hinblick auf verschiedene Dachgestaltungen simuliert worden. Es wird deutlich, dass die Wirkung des Baukörpers sehr stark von der Dachgestaltung abhängig ist. Der Antragsteller ist bereit, hier im Rahmen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit Wünsche der Stadt zu berücksichtigen.

Baumasse und 2. Obergeschoss / Teilgeschoss

Der Antragsteller geht davon aus, dass es gelingt, die Baumasse zu reduzieren und die BGF von den im Antrag veranschlagten 3.614,18 qm auf 3.200 qm zu reduzieren. In der Folge könnte je nach Dachgestaltung auf das 2. Obergeschoss verzichtet werden. Dies hätte zur Folge, dass die GZ von 0,27 auf 0,29 ansteigen und die GFZ von 0,67 auf 0,59 sinken würde.

Straßenrandgestaltung

Die Wirkung des Baukörpers hängt nicht unerheblich von der Straßenrandgestaltung an den Zufahrten zum Grundstück ab. Hier besteht Bereitschaft, im Rahmen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit die Wünsche der Stadt zu berücksichtigen.

Alternative: Grundstückstausch

Die Stadt hat dem Antragsteller vier Alternativgrundstücke zu dem Grundstück Eichendorffstraße/Schillerplatz angeboten. Aus Sicht des Antragstellers kommt unter Einschränkungen. Allenfalls das angebotene Grundstück in der Feldstraße in Betracht. Dies Grundstück ist weniger zentral gelegen als das Grundstück am Schillerplatz. Auch die Verkehrsanbindung ist nicht optimal. Aus diesem Grunde halten wir an der Realisierung unseres Vorhabens auf dem Grundstück Eichendorffstraße/Schillerplatz fest.

Wir möchten ferner darauf hinweisen, dass der positive Effekt der geplanten Einrichtung für das örtliche Gewerbe bei Realisierung auf dem Grundstück Feldstraße voraussichtlich deutlich geringer wäre als bei Bebauung des Grundstücks Eichendorffstraße / Schillerplatz.

In den letzten Jahren machen wir zunehmend die Erfahrung, dass insbesondere in ländlichen Regionen eine deutliche Nachfrage nach kleinen behinderten- und seniorengerechten Einfamilienhäusern besteht. So realisieren wir zurzeit im Rahmen von zwei Bauprojekten neben kleinen Pflegeeinrichtungen Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer Fläche von 50 bis 70 qm. Diese Wohnungen werden von älteren Menschen nachgefragt, die bisher in größeren Einfamilienhäusern leben, deren Pflege und Unterhalt von ihnen nicht mehr zu leisten sind. Die Errichtung und Vermietung von solchen kleinen Einfamilienhäusern gekoppelt mit einer Betreuungsoption im Bedarfsfall wäre aus unserer Sicht am Standort Feldstraße sinnvoller zu verwirklichen, weil der damit angesprochene Personenkreis eine höheres Maß an Mobilität aufweist und in geringerem Umfang auf eine Zentrallage angewiesen ist.

Bedeutung der Zentrallage für die geplante Pflegeeinrichtung

Eine der stärksten Beeinträchtigungen von Pflegebedürftigen ist die Beeinträchtigung ihrer Mobilität. Gleichwohl sind mehr als die Hälfte der Menschen nachwievor in der Lage, kurze Strecken von bis zu 500 Metern mit Gehwagen oder in Begleitung zurückzulegen und so die Einrichtung vorübergehend zu verlassen. Dies setzt voraus, dass im Umfeld der Einrichtung kein starker Verkehr herrscht, also sich etwa keine stark befahrene Straße befindet. Stark befahrene Straßen, große Kreuzungen, Brücken, etc. sind unüberwindliche Hindernisse. Solche Hindernisse gibt es am Schillerplatz nicht. Deshalb ist das Grundstück an der Eichendorffstraße / Schillerplatz in besonderer Weise als Standort für eine Pflegeeinrichtung geeignet.

Zudem erleichtern zentrale Lage und Anbindung an den ÖPNV Angehörigen und Besuchern, die Bewohner/innen im Pflegeheim aufzusuchen. Kurze Spaziergänge in Begleitung von Angehörigen finden umso häufiger statt je leichter es jenen fällt, die Bewohner/innen in der Einrichtung zu besuchen. Auch halten sich pflegebedürftige Menschen gern in ihrem gewohnten Umfeld auf oder dort, wo die Chance am größten ist Menschen zu treffen, die sie von früher kennen oder Neuigkeiten aus dem Gemeindeleben zu erfahren. Der Standort Eichendorffstraße / Schillerplatz ist in besonderer Weise geeignet, diese Bedarfslage zu entsprechen.

Bedeutung der geplanten Pflegeeinrichtung für Roßlau

Von den 105 Bewohner/innen unserer Pflegeeinrichtung in der Waldstraße kommen 51 % aus Roßlau, 15 % aus Dessau , jeweils 12 % aus den Dörfern rund um Roßlau und aus Coswig und 10 % aus anderen Orten.

Von den Mitarbeiterinnen kommen 69 % aus Roßlau und 19 % aus den umliegenden Dörfern und aus Coswig., 6 % aus Dessau und 6 % aus entfernteren Gemeinden.

Die Zentrallage des Standortes bindet sowohl Bewohnerinnen, deren Angehörige und Besucher als auch das Personal der Einrichtung an das Stadtzentrum. Es ist zu erwarten, dass dies auch das Konsumverhalten stark beeinträchtigt, wegen der Ortsnähe Einkäufe häufiger und umfangreicher in den Geschäften im Stadtzentrum getätigt werden statt in Großmärkten an der Peripherie. Genau dies entspricht aber doch der Intention der Stadtentwicklung. Denn wenn die Geschäfte nicht fußläufig in fünf Minuten erreicht werden können, dann steigt die Wahrscheinlichkeit, dass ein Kraftfahrzeug genutzt wird und einmal im Auto werden Großmärkte an der Peripherie eine interessante Option.

Deutlich wird an der Herkunft des Personals aber auch, wie wichtig es für Roßlau ist, die Arbeitsplätze, die heute in der Pflegeeinrichtung in der Waldstraße vorgehalten werden, zu sichern und wie hoch auch das Interesse der Stadt Dessau-Roßlau sein müsste, die Voraussetzungen für die rasche Schaffung eines Ersatzbaus herzustellen. Denn ansonsten wären diese Arbeitsplätze auf kurz oder lang gefährdet. Dies gilt um so mehr als der Antragsteller nachweisbar gerade auch bei den eigenen Beschäftigten den Ruf genießt, ein guter Arbeitgeber zu sein.

Dessau-Roßlau, den 07.10.2011



Dane