

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/036/2012/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	13.02.2012				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich					
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.02.2012				
Stadtrat	öffentlich	14.03.2012				

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss enthaltenen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ wird stattgegeben.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ 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 beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.
3. Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit ca. 104 Pflegeplätzen in der Innenstadt von Roßlau.
4. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ 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 und

- eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vorbehaltlich der Billigung des Vorentwurfs durch die kommunalpolitischen Gremien in der Zeit vom 10. April 2012 bis zum 20. April 2012 durchgeführt wird.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach Maßgabe des § 12 Abs. 3a BauGB aufzustellen.
 6. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB unter dem Vorbehalt, dass der Saarländische Schwesternverband bereit und in der Lage ist, das Vorhaben am Standort durchzuführen.

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

Relevanz mit Leitbild

Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>

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:

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ gefasst werden.

Der Antragsteller, der Saarländische Schwesternverband e.V., plant die Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung auf einer unbebauten Fläche an der Feldstraße.

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 und durch den geplanten Neubau an der Feldstraße zeitnah ersetzt werden.

Ursprünglich wollte der Saarländische Schwesternverband den Ersatzneubau am Schillerplatz verwirklichen. Die Umsetzung des Vorhabens auf der Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens war jedoch nicht mehrheitsfähig. In der Abwägung der Vor- und Nachteile des ursprünglichen Standortes hat sich der Saarländische Schwesternverband nunmehr für den Standort an der Feldstraße entschieden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau. Der Vorhabenträger hat die Absicht diese Flächen zu erwerben. Die genauen Konditionen für den Grunderwerb sind noch festzulegen.

Gleichwohl dieser Standort weniger zentral liegt, gewährleistet er dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau-Roßlau mehr Flexibilität bei der städtebaulichen und zeitlichen Einordnung des Gesamtvorhabens. Dem Ziel der Stadt Dessau-Roßlau, mit Blick auf den demografischen Wandel zeitgemäße Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen zur Verfügung zu stellen, kann damit im Vergleich zum Schillerplatz weitreichender Rechnung getragen werden. Das beantragte Vorhaben an der Feldstraße ist daher auch konform zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau.

Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 01.02.2012 und weitere Informationen zum Planungsanlass sind der Anlage 2 zu diesem Beschluss zu entnehmen.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit den Mitteln des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) lässt sich das Vorhaben nicht städtebaulich geordnet einfügen.

Das Vorhaben beinhaltet den Bau einer Altenpflegeeinrichtung für ca. 104 Pflegeplätze in 1- bis 2-geschossiger Bauweise. Der Standort befindet sich innerhalb eines Stadtumbaugebietes. Die Umgebung ist durch Wohnen dominiert; auf der gegenüber liegenden Seite der Feldstraße befindet sich eine Kindertagesstätte. Das ca. 13.581 m² große Grundstück ist unbebaut. Die früher darauf stehenden Schulgebäude wurden abgerissen. Es soll mit einem Ersatzneubau versehen werden. Da die vom Bebauungsplan eröffnete zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² sein wird, handelt es sich bei dem Ersatzneubau um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Der zugehörige Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 aufgestellt werden. Das beabsichtigte Alten- und Pflegeheim 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 wird in einem mehrstufigen Verfahren der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden erarbeitet. Im ersten Schritt sollen die vom Vorhabenträger geprüften Varianten und die damit verbundenen Vor- und Nachteile der Öffentlichkeit im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vorgestellt werden. Die dafür erforderlichen Unterlagen werden parallel zum Aufstellungsbeschluss erarbeitet und anschließend im Ortschaftsrat und dem zu-

ständigen Fachausschuss vorgestellt. Danach werden die Öffentlichkeit und der Gestaltungsbeirat in die Beteiligung einbezogen.

Damit wird gewährleistet, dass der vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 1 BauGB geforderte, mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet werden kann.

Da das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen und damit der Innenentwicklung dient, soll ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und bei der öffentlichen Auslegung von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf ist bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen. Die Umweltbelange müssen jedoch im Übrigen in die Planung eingestellt werden. Die Vorschriften zum gesetzlichen Artenschutz müssen uneingeschränkt beachtet werden.

Der Plan soll unter Anwendung des 2008 eingeführten § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf: Wenn in einem solchen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Baugebiets im Sinne der BauNVO oder in sonstiger Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen nur allgemein festgesetzt wird (wie z.B. „Sondergebiet für ein Alten- und Pflegeheim“), können die Einzelheiten des Vorhabens in dem zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Zulässig sind nur das oder die im Durchführungsvertrag beschriebenen Vorhaben. Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans jeweils mit Zustimmung durch den Stadtrat noch geändert, ergänzt und fortgeschrieben werden. Dazu ist kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich, solange sich die zusätzlichen oder neuen Regelungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Nutzungsvorschriften bewegen. Der Bebauungsplan regelt nur einen allgemeinen Rahmen, in dem die später erwünschten Vorhaben untergebracht werden können. Der Plan formuliert abstrakt („Altenwohn- und Pflegeheim“), der Durchführungsvertrag regelt das konkrete Vorhaben (Gebäudekubatur, Gestaltung, Nebenanlagen). Wesentliche Rahmenbedingungen - wie zum Beispiel zum Lärmschutz - können im Plan festgesetzt werden. Es handelt sich also um ein sehr flexibles Instrument, mit dem den sich im Planungsprozess entwickelnden Anforderungen an das Vorhaben Rechnung getragen werden kann. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist an die Verfügbarkeit des Grundstücks zu knüpfen. Dafür bedarf es einer einvernehmlichen Vereinbarung zwischen dem Saarländischen Schwesternverband und der Stadt Dessau-Roßlau zum Grundstückserwerb.

Anlage 2: Antrag auf Einleitung des Planverfahrens vom 01.02.2012 mit Angaben des Vorhabenträgers zur Rahmenkonzeption und zu Bebauungsvarianten

Anlage 3: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 61