**Bebauungsplan**
**„Altenpflegeheim an der Feldstraße in Dessau-Roßlau“**

**Stadt Dessau-Roßlau**

**Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

---

## 1. Ausgangslage und Planerfordernis

Das Grundstück Feldstraße 2 im Stadtteil Roßlau befindet sich im Stadtumbaugebiet Ost innerhalb eines Wohngebietes. Das ca. 13.581 $m^2$ große Grundstück ist unbebaut. Die früher darauf stehenden Schulgebäude sind abgerissen.

Die anstehende Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des Vorhabenträgers Saarländischer Schwesternverband e.V., der in Roßlau das veraltete und zurückzubauende „Haus Waldstraße“ betreibt. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatzbau für dieses Haus.

Der Vorhabenträger hat ursprünglich beabsichtigt, auf eigenem Grund an anderer Stelle im Stadtteil Roßlau einen Ersatzbau zu errichten. Das für den Ersatzbau erforderliche Bauleitplanverfahren ist nicht eingeleitet worden.

Auf Veranlassung des Bauausschusses des Stadtrates hat die Stadtverwaltung dem Vorhabenträger das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück an der Feldstraße als Ersatzgrundstück angeboten.

Es ist sowohl seitens des derzeitigen Flächeneigentümers als auch seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, dass letzterer das Grundstück erwirbt und insgesamt einer Nutzung für den geplanten Ersatzbau eines Altenpflegeheimes sowie für die Errichtung von Einfamilienhäusern zuführt.

Der Bebauungsplan 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

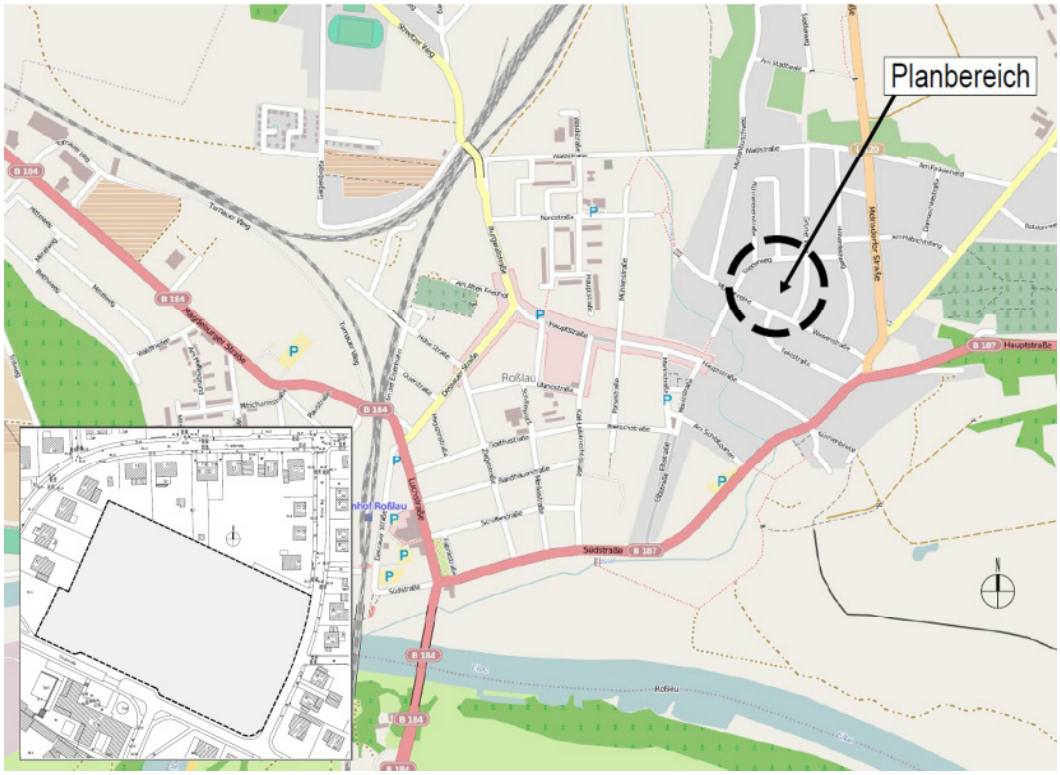


Abb.1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
*(Quelle: wwww.openstreetmap.org)*

solchen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Baugebietes 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 dann nur das oder die im Durchführungsvertrag beschriebenen Vorhaben. Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Stadtrat zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans jeweils mit Zustimmung durch den Stadtrat noch geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden.

**2. Geltungsbereich**

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche der Flurstücke 133/16 und 133/17 der Flur 1, Gemarkung Roßlau, insgesamt ca. 13.581 $m^2$.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch die am Fliederweg gelegenen sowie am Grünen Weg gelegenen und mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke samt den dahinter liegenden unbebauten Gartengrundstücken begrenzt. Das Grundstück grenzt sodann nach Osten an die Straße Grüner Weg sowie nach Süden an die Feldstraße.

**3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**

Grundsätzlich besteht der Wunsch nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept für eine dezente Einbettung des Gesamtvorhabens in das bestehende Siedlungsgebiet, unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsstrukturen und der vorhandenen Bebauung. Das geplante Altenpflegeheim soll über ca. 104 Plätze verfügen und in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Grundfläche beträgt bei zweigeschossiger Bauweise ca. 2.600 $m^2$.

Ob das Gebäude in ein- oder zweigeschossiger Bauweise errichtet wird, soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens resp. im angestrebten Durchführungsvertrag festgelegt werden. Ziel ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Wohnwertes im Quartier. Bei zweigeschossiger Bauweise wird nicht die gesamte verfügbare Fläche für die Errichtung des Altenpflegeheims benötigt. In diesem Fall ist beabsichtigt, auf der verbleibenden Fläche von ca. 4.500 $m^2$ kleinteilige Bebauung für Einfamilienhäuser oder zum Zwecke des Betreuten Wohnens zu errichten.

Die Lage des Altenpflegeheimes auf dem Grundstück soll ebenfalls im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgelegt werden. Die Stadt Dessau-Roßlau strebt entsprechende Festlegungen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan an. Vorzugsweise wird vom Vorhabenträger bei zweigeschossiger Bauweise die Errichtung von zwei durch einen Mittelteil verbundenen Gebäudeflügeln entlang des „Grünen Wegs“ mit angemessenem Abstand zur Straße wie in der in Abbildung 2 dargestellten Variante des Bebauungskonzeptes angestrebt.

**4. Erschließung**

Der Bebauungsbereich soll zentral von der Feldstraße aus erschlossen werden. Eine weitere Erschließung für Anlieferungen soll von der Straße Grüner Weg aus erfolgen.

Eine direkte Anbindung des Grundstückes an den Öffentlichen Personennahverkehr über die Straße Grüner Weg durch Errichtung einer Haltestelle am „Grünen Weg“ wird angestrebt. Es ist gegenwärtig nicht erkennbar, dass Beeinträchtigungen bestehender Erschließungsanlagen im Rahmen des Bebauungsplanes Gegenstand werden.

**5. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange**

Da die vom Bebauungsplan eröffnete zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 $m^2$ sein wird, handelt es sich bei dem geplanten Ersatzbau eines Altenpflegeheimes um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 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.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – hier die Stadt Dessau-Roßlau – für jeden Bau leitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblattes. Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

| Schutzgut | Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen | Kurze Bewertung |
|---|---|---|
| Mensch und Bevölkerung | Die Planung dient der Nachnutzung und der städtebaulichen Aufwertung des brachliegenden Grundstücks. Auf dem in zentraler Lage des Stadtgebiets liegenden Grundstücks soll Wohnraum für die Altenhilfe geschaffen werden. | Die Nachnutzung von innerstädtischen Brachen entspricht den einschlägigen Zielen der Kommunalpolitik; der Inanspruchnahme dezentraler Flächen wird so vorgebeugt. Die Schaffung von Wohnraum, die städtebauliche Aufwertung und die Verbesserung altersspezifischen Angebots dient der Bevölkerung. |
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | Im Zustand einer Brache in Folge des Abbruchs einer früheren Bebauung gibt es keine Besonderheiten oder schützenswerten Bestand an Fauna und Flora. Der Boden der Grundstücksfläche ist wenig bis gar nicht humushaltig und großflächig vegetationsfrei oder spärlich mit Pionierpflanzen bestanden. Inselhaft bildet sich Buschwerk und Baumbestand. Älterer, im Randbereich vorhandener Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung geschützt. | Die Neubebauung ermöglicht die Kultivierung der nicht zu überbauenden Flächen mit landschaftstypischen Pflanzen. In diesem Sinne ist die Nutzung der Brachfläche verbunden mit der Verbesserung der Situation von pflanzlichem Grün im städtischen Raum. Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die Neugestaltung des Grundstücks einzubeziehen. |
| Boden und Bodenbelastungen | Nach bisherigen Kenntnissen ist die frühere Bebauung vollständig abgebrochen und tiefenenttrümmert. Es sollen keine Schadstoffe oder andersartige Altlasten im Boden bestehen. | Die geplante Bebauung wird keine nutzungsspezifischen Belastungen mit sich bringen, die Versiegelung von Flächen soll auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. |
| Wasser:<br>Oberflächenwasser<br>Grundwasser | Auf dem Grundstück gibt es keine stehenden oder fließenden Oberflächenwässer. Der genaue Grundwasserpegel ist noch nicht bekannt. Gemessen an der früheren Bebauung (mehrgeschossiger Schulbau), der umgebenden Bebauung und der Planung, das zu errichtende Bauwerk nicht zu unterkellern, scheint Grundwasser kein Problem für die beabsichtigte Bebauung zu sein. | Im Rahmen von anstehenden Bodenuntersuchungen wird die Grundwassersituation und die Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser geklärt werden. |
| Luft | Die lokale Luftqualität wird durch die Planung nicht wesentlich verändert werden. | Durch den Anliegerverkehr sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. |
| Klima | Das Klein-Klima wird durch die Planung nicht wesentlich verändert werden. | Es sind keine Beeinflussungen zu erwarten. |
| Schallschutz | Von der vorhandenen Brache gehen keine Schallemissionen aus. Durch die Bebauung entsteht im Stadtgebiet ein höheres Verkehrsaufkommen, das aber nicht signifikant und zeitlich begrenzt sein wird. | Wenn erforderlich, ist der Zuwachs von Anliegerverkehr und die Einhaltung gesetzlicher Normwerte gutachterlich nachzuweisen. |

| | | |
|---|---|---|
| Landschaftsbild, städtebaulicher Raum, urbane Qualität | Das Planungsgrundstück liegt im städtischen Raum, seine Bebauung wird den städtebaulichen Zusammenhang des Stadtgebiets verbessern. | Die Funktionalität des Bauvorhabens wird die urbane Qualität bereichern. |
| Kultur- und Sachgüter | Das Grundstück ist durch keine bekannten Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter gekennzeichnet. | Wenn nicht innerhalb des Planverfahrens neue Erkenntnisse gewonnen werden sollten, sind bei Baugrundarbeiten keine Bodenfundstücke im Sinne von Artefakten zu erwarten. |
| Wechselwirkungen | Wechselwirkungen sind derzeit nicht bekannt. | - |

**6. Weiteres Vorgehen**

Die in § 3 Abs.1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, erfolgt mit Hilfe dieses Informationsblattes.

Eine erneute und dann förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Informationsblatt.
Zeitgleich mit der förmlichen Auslegung wird dann die förmliche Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

**Zeitschiene**

| | **I/2012** | | **II/2012** | | **III/2012** | | | **IV/2012** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Verfahrensschritte** | Aufstellungsbeschluss des Stadtrates | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen | Einreichung des Entwurfs zum B-Plan | Beschluss über die öffentliche Auslegung | Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung | Auswertung der Stellungnahmen | Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum B-Plan | Bekanntmachung und Inkrafttreten B-Plan |

Abb. 2:
Variante 1
des Bebauungskonzeptes +
betreutes Wohnen

Abb. 3:
Variante 2
des Bebauungskonzeptes +
betreutes Wohnen

Abb. 4:
Variante 3
des Bebauungskonzeptes +
Einfamilienhäuser