

Anlage 2 zum BA 244-2011

An die untere Bauaufsichtsbehörde
(bei Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB über die Gemeinde)

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Am Flugplatz 1
06366 Köthen

Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde

Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung (§ 66 BauO LSA)

1. Antragsteller(in) / Bauherr(in) / Bauherrngemeinschaft

Name, Vorname, Firma

Neue Bitterfeld Wohnungs- u. Baugesellschaft mbH

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Burgstraße 37, 06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon (mit Vorwahl)

03493 / 92980

Fax (mit Vorwahl)

E-Mail-Adresse

2. Bauvorhaben

Angaben zum Bauvorhaben

Errichtung eines Pflegeheimes für 52 Bewohner

3. Baugrundstück

Gemarkung
Bitterfeld

Flur
8

Flurstück
448

Straße, Haus-Nr.

Am Leineufer

PLZ, Ort

06749 Bitterfeld-Wolfen

4. Abweichung / Befreiung / Ausnahme

Für das oben genannte Bauvorhaben wird eine

Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach § 66 BauO LSA:

Ausnahme Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 31 BauGB:

Vorgabe des Bebauungsplanes: offene Bauweise

Längste geplante Gebäudeausdehnung: 67,375 m

beantragt.

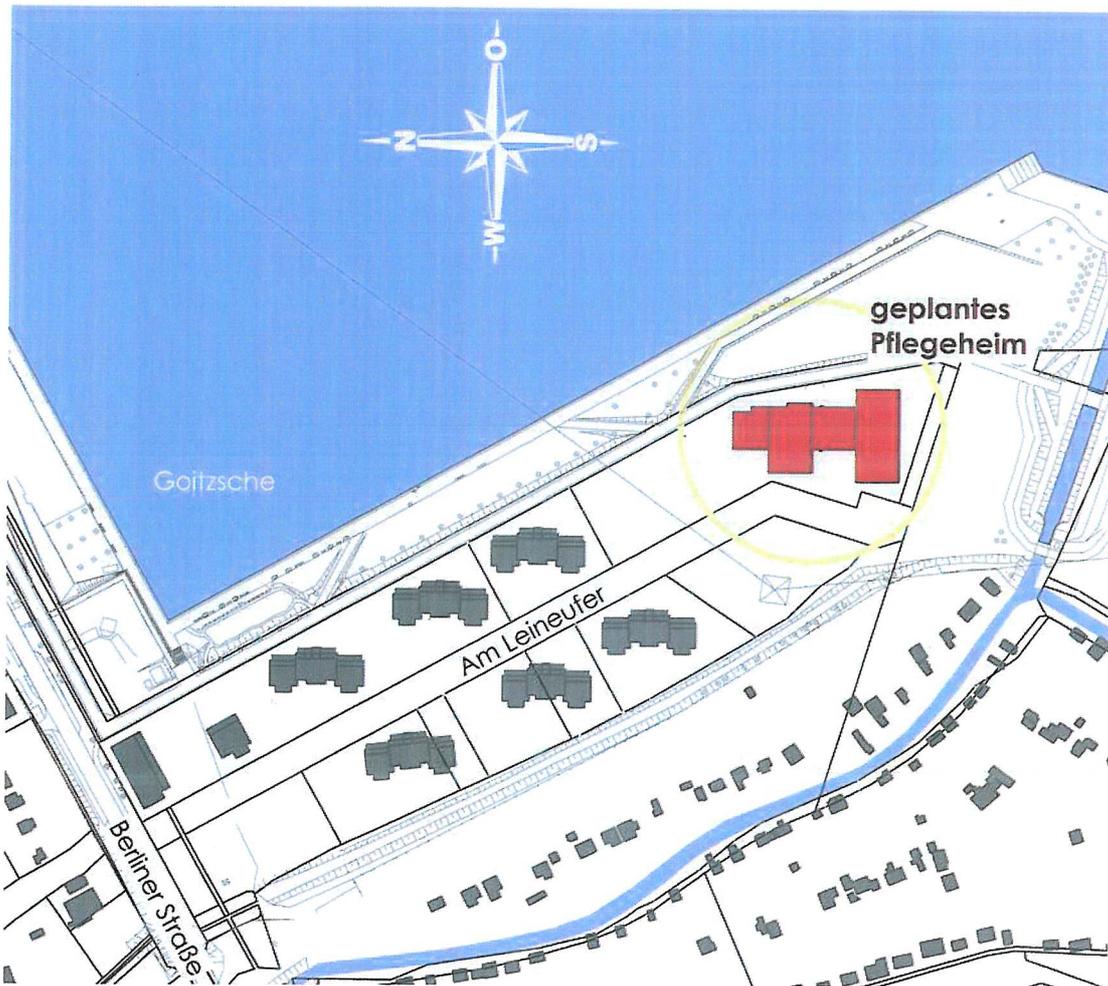
Hinweis: Bei verfahrensfreien Vorhaben darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn über die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bauaufsichtlich entschieden worden ist.

5. Begründung (ggf. Anlage beifügen)

Die ausführliche Begründung ist in der Anlage beigefügt.

6. Beteiligte Nachbarn nach § 69 BauO LSA

a.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
b.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
c.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
d.)	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort	
	Flurstück	
Ort, Datum Bitterfeld-Wolfen, den 21.10.2011		Unterschrift Bauherr(in) 



Errichtung eines Pflegeheimes für 52 Bewohner

Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Am Leineufer
Gemarkung Bitterfeld, Flur 8, Flurstück 448

Antrag auf Befreiung:

Begründung

1 Ausgangssituation

Die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (Neubi) plant die Errichtung eines Pflegeheimes auf ihrem Grundstück Am Leineufer in der Gemarkung Bitterfeld, Flur 8, Flurstück 448.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bitterfeld 1/99a „Bitterfelder Wasserfront“ und ist derzeit noch nicht bebaut.

2 Entwurfsidee

Das Baufeld MI 3 jenseits der Freihaltezone der oberirdischen Stromfreileitung bietet mit einer Ausdehnung in einer Breite von i.M. 80 m und einer Tiefe von mindestens 30 m die Möglichkeit, am Ende der Straße Am Leineufer auch baulich einen Schlusspunkt zu setzen. (Das auf den ersten Blick ähnlich geschnittene Baufeld MI 4 im angrenzenden Bebauungsplan Bitterfeld 1/99 b erfährt durch das Überlaufbauwerk einen deutlichen Einschnitt, wodurch Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.)

Durch die bereits vorhandene Bebauung am Leineufer hat sich bezüglich des Lärmschutzes eine deutliche Staffelung herausgebildet.

So ist direkt am Einmündungsbereich Berliner Straße / Am Leineufer Gastronomie und Dienstleistung angesiedelt sowie eine Parkplatzanlage, die Besucherverkehr bereits am Eingang der Straße Am Leineufer aufnimmt.

Daran anschließend bis zur Freihaltezone der oberirdischen Stromfreileitung schließt sich Wohnbebauung an.

Die Verkehrsfläche ist verkehrsberuhigt ausgebildet.

Auch wenn der verkehrsberuhigte Bereich der Straße Am Leineufer im Wegesystem über das Überlaufbauwerk in Richtung Sportanlagen fortgesetzt lässt sich an der reduzierten Straßenbreite ablesen, dass das Wegesystem nicht für den Durchgangsverkehr vorgesehen ist.

Die Staffelung von lärmemissions-relevanter Nutzung am Einmündungsbereich hinunter zu Wohnbebauung, in Verbindung mit der Vorgabe des Bebauungsplanes, innerhalb der Mischgebiete auch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zuzulassen führte zu der Überlegung, am vorgesehenen Standort ein Pflegeheim zu planen.

Bei der Konzipierung des Pflegeheimes spielten folgende Grundsatzüberlegungen eine Rolle:

- Vermeidung von Höhenunterschieden:

Da Höhenunterschiede immer auch ein Hindernis darstellen, das u.U. den Bewegungsradius der Nutzer erheblich beeinträchtigt, ist das Heim lediglich zweigeschossig geplant, ohne weiteres Staffelgeschoss oder Unterkellerung.

Die bereits gestalteten (Rad- und Geh-) Wege entlang der Goitzsche und die geplante barrierefreie Zugänglichkeit des Pflegeheimes von der Straße Am Leineufer erweitern zudem den Bewegungsradius für die mobilen Bewohner.

- Ausrichtung des Baukörpers:

Das in seiner Tiefe variable Baufenster ermöglicht eine Ausrichtung des Baukörpers in Nord-Süd-Richtung; bei den Bewohnerzimmern wird der überwiegende Teil nach Osten/Süden/Westen ausgerichtet, wodurch der Wechsel der Tageszeit bereits innerhalb der Bewohnerzimmer aktiv erlebt werden kann. Ferner bieten Bewohnerzimmer / Gemeinschaftsräume einen Ausblick (See, Überlaufbauwerk, Innenhof), der selbst bei eingeschränkter Mobilität eine Teilhabe am Aussensehen ermöglicht.

- Raumkonzept:

Das mit der Heimaufsicht abgestimmte Raumkonzept sieht neben den Bewohnerzimmern (Einzelzimmern) mit jeweils eigenem Bad auch Bereiche vor, in denen Gemeinschaft erlebt werden kann (Gemeinschaftsräume, Terrassen) sowie Bereiche, die zusätzliche Pflegeangebote und Möglichkeiten zum Erhalt der Mobilität anbieten (Therapieraum, Frisör, Pflegebäder).

Ferner werden weitere Bereiche für Verwaltung, Personal und Infrastruktur erforderlich.

Eine Belegung mit 22 (EG) bzw. 30 (OG) Bewohnern mit jeweils 2 Gemeinschaftsräumen bildet dabei eine Größenordnung, die ein gesundes Maß zwischen Gemeinschaft und Individualität ermöglicht, die ergänzenden Angebote von Frisör und Therapie rechtfertigt und auch pflegetechnisch optimal zu handhaben ist.

Das Raumkonzept führte dazu, dass sich der Baukörper in der Fläche ausdehnt.

3 Antrag auf Befreiung

Nach Abstimmung des Raumkonzeptes wurde dies in vorliegendem Entwurf gefasst.

Die Unterbringung des Raumkonzeptes auf nur zwei Ebenen führte dazu, dass sich der Baukörper in der Fläche ausdehnt.

Dadurch ergibt sich eine maximale Ausdehnung von 67,375 m.

Dies steht allerdings im Widerspruch zum Bebauungsplan, der „Offene Bauweise“ vorgibt, was gem. § 22 (2) BauNVO bedeutet, dass „die Länge der (...) Hausformen (...) höchstens 50 m betragen darf“.

Hierfür muss ein Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB gestellt werden.

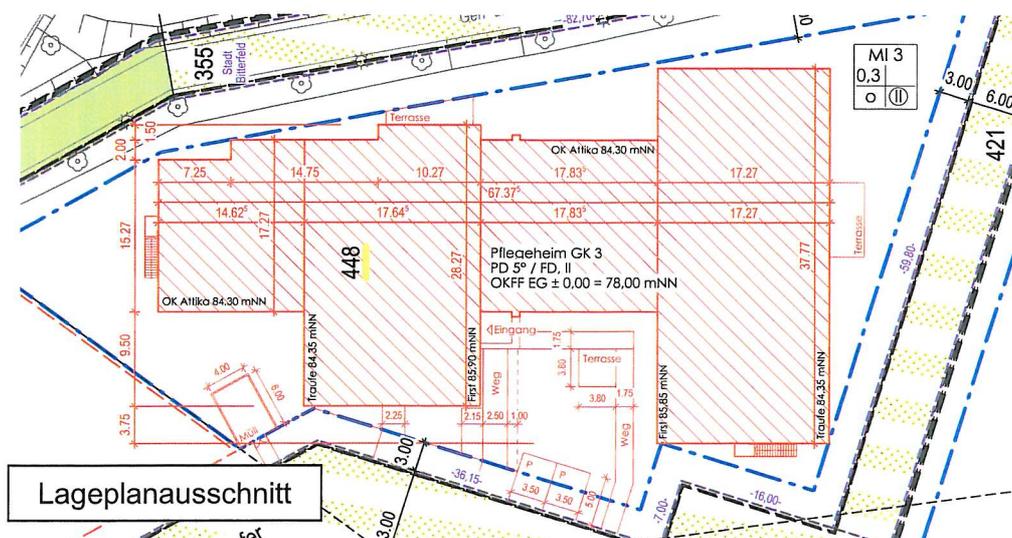
Das in § 22 (2) BauNVO weiterhin aufgeführte Kriterium für offene Bauweise des seitlichen Grenzabstandes wird hingegen eingehalten.

Durch die Gebäudestruktur und die Beschränkung durch angrenzende Freihaltezone / öffentliche Verkehrsflächen ist eine zukünftige Erweiterung des Gebäudes ausgeschlossen.

4 Kompensationsmaßnahmen

Bei der Umsetzung des Raumkonzeptes in den vorliegenden Entwurf war wichtig, nicht lediglich eine Reihung der einzelnen Räume vorzunehmen, sondern vielmehr einen gegliederten Baukörper zu schaffen.

Die Grundform bildet ein langer Baukörper parallel zum Ufer, der von zwei Querriegeln durchstoßen wird.



Durch unterschiedliche Dachformen und versetzte Anordnung wird der lange Baukörper in einzelne Abschnitte untergliedert, die im Einzelnen weniger als 18 m breit sind.

Durch Vor- und Rücksprünge von wenigstens 1,50 m bis hin zu 13,25 m entsteht der Eindruck von Einzelgebäuden, ähnlich den Wohnhäusern Am Leineufer, die ebenfalls deutlich zueinander versetzt sind.

Von der Goitzsche aus betrachtet befindet sich links der erste langgestreckte Querriegel mit Pultdach, hier sind ausschließlich Bewohnerbereiche untergebracht.

Die Verbindung zum zweiten Querriegel bildet ein Baukörper mit Flachdach, auch hier sind Bewohnerzimmer untergebracht sowie, quasi zentral innerhalb des Pflegebereiches, jeweils der Schwesternsitz.

Rechts schließt sich der nächste Querriegel an; aufgrund der unmittelbaren Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich hier die Zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, aber auch der Hauptzugang. Der Querriegel mündet auf der Seeseite im Gemeinschaftsraum.

Durch die Anordnung von Querriegeln entsteht ein dreiseitig gefasster Innenhof. Frühe städtebauliche Entwürfe bezeichnen diesen Bereich des Baugebietes bereits als „Leinehof“, und auch die vorliegende Planung sieht vor, diesen Bereich über die reine Verkehrsanbindung hinaus als einen Bereich für Aufenthalt und Kommunikation auszugestalten.

Rechts schließt sich nochmals ein Baukörper mit Flachdach an, hier sind neben Verwaltung und Infrastrukturräumen im Erdgeschoss weitere Bewohnerzimmer sowie der Therapieraum im Obergeschoss untergebracht.

Gestalterisch wurde Wert darauf gelegt, die Materialien und Gebäudeformen der bereits vorhandenen Bebauung Am Leineufer aufzugreifen.

So entsteht – trotz der breiten „Schneise“, bedingt durch die Freihaltezone der oberirdischen Stromfreileitung, ein optischer Zusammenhalt.

Das Erdgeschoss, wie auch schon die Grundstruktur der Wohnhäuser und der Gastronomiegebäude, erhält eine Klinkerfassade, im Obergeschoss erfolgt der Wechsel zu Putz.



Für die Querriegel wurde als oberer Abschluss ein Pultdach vorgesehen, wodurch ihre Lage auch auf der Seeseite markiert wird.

Die Verbindung der Querriegel sowie der nördliche Gebäudetrakt erhalten ein Flachdach, das diese Bereiche auch höhenmäßig zurücknimmt.

Das verbindende Element im Baugebiet Am Leineufer sind die einheitlichen Gestaltungsmerkmalen und gleiche Materialwahl, gleichzeitig erfolgt eine subtile Höhenabstufung von dreigeschossiger Bebauung an der Einmündung Berliner Straße zu zweigeschossiger Wohnbebauung mit Staffelgeschoss bis hinunter zur reinen zweigeschossigen Bebauung durch das Pflegeheim.

5 Zusammenfassung

Durch seine maximale Längenausdehnung von 67,375 m überschreitet das geplante Pflegeheim die gem. § 22 (2) BauNVO in der offenen Bauweise maximale Gebäudelänge von 50 m.

Hierfür muss ein Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB gestellt werden.

Durch den gegliederten Baukörper und die Fortführung der Gestaltungsmerkmale der bereits Am Leineufer realisierten Bebauung bildet das Pflegeheim einen klaren Schlusspunkt der Bebauung Am Leineufer.

Die vorgesehene Abweichung von der Vorgabe der maximal zulässigen Gebäudelänge in der offenen Bauweise gem. § 31 BauGB ist städtebaulich vertretbar.

Sandersdorf-Brehna, 21. Oktober 2011

Der Planer:

